

청주지방법원 제천지원 2015. 9. 24 선고 2014가단4800 판결 [소유권이전등기말소등기청구]

전 문

원고A(한국 이름 : B)

피고1. C

2. D

변론 종결 2015. 8. 26.

판결 선고 2015. 9. 24.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 C은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 23/26 지분에 관하여 청주지방법원 제천지원 1994. 6. 30. 접수 제12555로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 D은 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 청주지방법원 제천지원 1981. 8. 25. 접수 제62020호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고가, 나머지는 피고 C이 각 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 나.항 및 피고 C은 원고에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원

제천지원 1994. 6. 30. 접수 제12555로 마친 소유권이전등기 및 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 청주지방법원 제천지원 1988. 1. 15. 접수 제592호 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산은 망 E의 소유였는데, 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)은 1994. 6. 30. 청주지방법원 제천지원 접수 제12555호로 법률 제4502호(구 부동산 소유권이전등기 등에 관한 특별조치법, 실효)에 의하여 피고 C 앞으로 1984. 3. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐 졌고(이하 '이 사건 제1소유권이전등기'라 한다), 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)은 1981. 8. 25. 청주지방법원 제천지원 접수 제62020호로 법률 제3094호(구 부동산 소유권이전등기 등에 관한 특별조치법, 실효)에 의하여 피고 D 앞으로 1970. 2. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐 졌다(이하 '이 사건 제2소유권이전등기'라 한다).

나. 그 후, 이 사건 제2부동산은 1988. 1. 15. 청주지방법원 제천지원 접수 제592호로 피고 C 앞으로 1987. 6. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐 졌다(이하 '이 사건 제3소유권이전등기'라 한다).

다. E은 1976. 3. 23. 사망하여 배우자인 F(2/13 지분), 자녀들인 피고 C(동일가적 내에 없는 여자, 1/13 지분), 피고 D(호주상속인, 6/13 지분), G(동일가적 내에 있는 여자, 2/13 지분), 원고(한국 이름 B, 동일가적 내에 있는 여자, 2/13 지분)가 망인을 각 상속하였으며, F는 2001. 5. 12. 사망하여 자녀들인 피고들과 G, 그리고 원고가 망인을 각 상속하였는바(각 1/4 지분), 최종 상속분은 별지 상속분계산표 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

이 사건 제2부동산에 관하여 피고 D 앞으로 마쳐진 이 사건 제2소유권이전등기가 허위의 보증서를 기초로 한 것으로 원인 무효인 사실은 원고와 피고 D 사이에 다툼이 없고, 원고는 E의 공동상속인으로서 공유물의 보존행위로 그 말소를 구하고 있으므로, 피고 D은 원고에게 이 사건 제2소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 제1, 2부동산에 관하여 마쳐진 이 사건 제1, 2소유권이전등기는 모두 허위의 보증서에 기하여 마쳐진 것으로 원인 무효의 등기이며, 또한 이 사건 제2부동산에 관하여 피고 C 앞으로 마쳐진 이 사건 제3소유권이전등기 또한 위와 같이 무효인 이 사건 제2소유권이전등기를 기초로 이루어진 것으로 원인 무효의 등기이다. 원고는 E의 공동상속인으로서 피고들 및 G과 함께 이 사건 제1, 2부동산을 공유하고 있으므로, 공유물에 대한 보존행위로 이 사건 제1, 2부동산에 관하여 마쳐진 이 사건 제1, 2, 3소유권이전등기의 각 말소를 구한다.

나. 관련 법리

구 부동산 소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(1977. 12. 31. 법률 제3094호, 실효)에 의하여 마친 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 위 특별조치법 소정의 보증서나 확인서가 허위 또는 위조되었다거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기되지 않았다는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 깨어지지 않으며, 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻한다. 그리고 위 특별조치법이 부동산의 사실상의 양수인에 대하여 그 권리변동 과정과 일치하지 않는 등기를 허용하는 것임에 비추어 권리취득의 원인인 매수일자가 원소유자 또는 전등기명의인의 사망일자보다 뒤로 되어 있거나 보증서나 확인서상의 매도인 명의나 매수일자의 기재가 실제와 달리 되어 있거나 보증서에 구체적 권리변동사유의 기재가 생략되고 현재의 권리상태에 대해서만 기재되어 있다 하더라도 그것만으로는 바로 그 등기의 적법추정력이 깨어진다고 할 수 없다. 또한 위 특별조치법에 따라 등기를 마친 자가 보증서나 확인서에 기재된 취득원인이 사실과 다름을 인정하더라도 그가 다른 취득원인에 따라 권리를 취득하였음을 주장하는 때에는, 특별조치법의 적용을 받을 수 없는 시점의

취득원인 일자를 내세우는 경우와 같이 그 주장 자체에서 특별조치법에 따른 등기를 마칠 수 없음이 명백하거나 그 주장하는 내용이 구체성이 전혀 없다든지 그 자체로서 허구임이 명백한 경우 등의 특별한 사정이 없는 한 위의 사유만으로 특별조치법에 따라 마쳐진 등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수는 없으며, 그 밖의 자료에 의하여 새로이 주장된 취득원인 사실에 관하여도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되어야 그 등기의 추정력이 깨어진다고(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다78739 판결 등 참조).

다. 판단

1) 이 사건 제1부동산에 관한 부분 가) 이 사건 제1소유권이전등기의 효력

살피건대, 앞서 본 사실들과 갑 제6호증의 1 내지 3의 각 기재와 증인 H의 증언 및 이 법원의 제천시장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 권리취득 원인인 매수일자(1984. 3. 3.)가 E의 사망날짜(1976. 3. 23.) 보다 이후인 점(E은 1973년경 행방불명되어 실종선고를 받아 사망신고되었다.), ② 보증서에 매도인의 이름이 'E'이 아닌 'T'으로 기재되어 있는 점, ③ 보증서를 작성한 3인 중 1인인 증인 H의 증언에 의하면, 보증서 작성 당시에 이 사건 제1부동산의 권리변동관계를 전혀 알지 못한 채 아무런 확인도 없이 C의 말만 믿고 보증서에 날인을 한 것이며, 다른 보증인들 2명의 도장이 이미 날인이 되어 있어서 안 찍어 줄 수가 없어서 찍은 것이라고 진술한 점, ④ 또한 E 및 그 가족들은 이미 1970년대 초반에 이 사건 제1부동산 소재지인 제천시 J를 떠나 서울로 이사를 했기에, 보증서 작성날짜인 1993. 12. 13.경에는 보증인들도 이 사건 제1부동산에 관한 권리관계를 쉽게 알기 힘들었을 것으로 보이는 점(매수인인 피고 C도 당시 서울에 거주하고 있었다), ⑤ 보증서가 작성되고 확인서가 발급될 무렵인 1993년부터 1994년경까지 당시에 E의 상속인들 중, 원고와 피고 D은 한국에 거주하고 있지 않았으며, G은 지능이 약간 떨어진 자였고 E의 처인 F는 문맹이었기에, 피고 C의 독단적인 소유권이전등기를 막을 상속인들이 없었던 점 등에 비추어 보면, 보증서의 실체적 기재 내용이 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되었다고 할 것이어서, 이 사건 제1소유권이전등기의 추정력은 깨어졌다고 할 것이다. 따라서 이 사건 제1소유권이전등기는 원인 없이 마쳐진 무효의 등기라고 할 것이다.

나) 소유권이전등기의 말소 범위

원고는 E의 공동상속인으로서 피고들 및 G와 함께 이 사건 제1부동산을 공유하고 있으므로 공유물에 대한 보존행위로서 이 사건 제1부동산에 관한 원인 무효인 피고 C 명의의 이 사건 제1소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다고 할 것이나, 이 사건 제1부동산 중 3/26 지분에 관하여 마쳐진 피고 C 명의의 소유권이전등기는 피고 C의 소유 지분 범위 내에서 이루어진 것으로서 실체관계에 부합하여 유효하므로, 이 부분에 관하여는 등기의 말소를 구할 수 없다.

따라서, 피고 C은 원고에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 23/26 지분에 관하여 청주지방법원 제천지원 1994. 6. 30. 접수 제12555로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 이 사건 제2부동산에 관한 부분 먼저, 이 사건 제2부동산에 관한 이 사건 제2소유권이전등기가 무효인지 여부에 관하여 살피건대, 피고 D은 이 사건 제2부동산을 E으로부터 매수하거나 증여받은 바 없으므로 이 사건 제2부동산에 관한 이 사건 제2소유권이전등기는 원인 무효인 등기라고 진술하고 있으나, 피고 D은 원고가 이 사건 소송에서 승소할 경우 경제적 이익을 보게 되어 원고와 이해관계를 같이하고 있으며, 피고 D의 진술에 의하더라도 이 사건 소송을 원고와 함께 제기한 것으로 보이는 점(피고 D의 2015. 6. 18.자 준비서면 참조), 피고 D이 1985년경 파라과이로 이민 갈 무렵에 피고 C으로부터 이민 비용으로 10,000,000원을 지급받은 사실은 피고 D도 인정하는바, 위 금원이 이 사건 제2부동산에 대한 대가일 가능성을 배제할 수 없는 점 등에 비추어 피고 D의 진술은 그대로 믿기 어려우며, 또한 갑 제5호증의 기재에 의하면 권리취득 원인인 매수일(1970. 2. 15.) 당시에 피고 D이 군복무를 하고 있었던 사실이 인정되나, 앞서 본 법리에 비추어 볼 때 위 인정사실만으로는 보증서가 허위로 작성되었다거나 보증서의 실체적 기재 내용이 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되었다고 보기 어려우며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서, 이 사건 제2소유권이전등기가 원인 무효임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하고, 피고 D에 대한 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김태홍

별지