

서울남부지방법원 2022. 9. 29 선고 2022나51145 판결 [소유권이전등기청구 등]

---

## 재판경과

서울남부지방법원 2022. 9. 29 선고 2022나51145 판결

서울남부지방법원 2022. 1. 11 선고 2021가단231141 판결

## 전문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 지향

담당변호사 류신환, 신유정

피고, 피항소인 E

소송대리인 법무법인 서휘

담당변호사 김익현, 노정호

변론 종결 2022. 9. 1.

판결 선고 2022. 9. 29.

제1심판결 서울남부지방법원 2022. 1. 11. 선고 2021가단231141 판결

## 주문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 별지1 목록 기재 각 부동산 중 원고 A에게 3/11 지분에 관하여, 원고 B, C, D에게 각 2/11 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(원고들은 당심에서 울산 북구 T 임야 6,239m<sup>2</sup>에 관한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구 부분을 이 사건 청구에서 제외하는 것으로 청구취지를 감축하였고, 그에 따라 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다).

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자들의 지위

아래 도면과 같이 원고들은, 망 F의 장남 G와 그의 배우자 H 사이의 사후양자인 L의 배우자(원고 A)와 아들들(L의 아들 중 소외 N은 이 사건 소송에 참여하지 않았다)이고, 피고는 망 F의 차남인 I의 차남이다.

DIAGRAM: 망 F의 가족 관계도(이미지 생략)

#### 나. 이 사건 임야에 관한 사정

별지1 목록 기재 각 부동산 및 울산 북구 T 임야 6,239m<sup>2</sup>(이하 이를 통틀어 '이 사건 임야'라 하고, 번지만 기재한다)는 원래 울산 북구 O(이하 '이 사건 분할 전 O'라 한다)에서 각 분할된 임야로서 원래 망 F가 1918. 5. 1.자로 사정받은 임야이다.

#### 다. 이 사건 분할 전 O 임야에 관한 H, P, Q 3인의 공동 소유권이전등기

망 F가 1937년경 사망하면서 망 F의 처 X이 이 사건 분할 전 O 임야를 상속하였고, X은 1938. 6.

18. 이 사건 분할 전 O 임야에 관하여 G의 배우자인 H과 같은 문중원인 P, Q 총 3인의 공유(각 1/3 지분)로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

#### **라. 1977년 피고와 L의 각 지분소유권이전등기**

1977. 4. 12. 이 사건 분할 전 O 임야 중 P, Q의 각 1/3 지분에 관하여 피고 앞으로 매매를 원인으로 한 지분이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 위 임야 중 H의 1/3 지분에 관하여 L(위 지분 중 6/7), K(위 지분 중 1/7) 앞으로 재산상속을 원인으로 한 지분이전등기가 마쳐졌다가, K의 위 지분에 관하여 L 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

결국 이 사건 분할 전 O 임야 중 2/3 지분에 관하여는 피고 앞으로 지분이전등기(이하 '피고 지분이전등기'라 한다)가, 나머지 1/3 지분에 관하여는 L 앞으로 지분이전등기가 각 마쳐졌다.

#### **마. L의 상속을 원인으로 한 N, 원고 B, C, D 앞으로의 지분이전등기**

L이 2008. 12. 2. 사망하였고, 그 자녀들인 원고들과 N이 이 사건 분할 전 O 임야 중 각 1/12 지분(= L 명의 1/3 지분 × 원고들 및 N 각 1/4 지분)에 관하여 2008. 12. 2. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 지분이전등기를 각 마쳤다.

#### **바. 2011년 작성된 공유물분할이전계약서 및 이에 따른 소유권이전등기 경로**

2011. 11. 10. 피고(갑)와 N, 원고 B, C, D(포괄하여 '을') 사이에 이 사건 분할 전 O 임야를 총 7개 필지로 분할하면서 상호 각 필지 별 지분을 이전하여 각 필지를 단독으로 소유하도록 하는 내용의 '공유물 분할 이전 계약서(을 제4호증, 이하 '이 사건 공유물분할계약서'라 하고, 위 계약서에 의한 계약을 '이 사건 공유물분할계약'이라 한다)'가 작성되었고, 그 구체적 분할 및 지분 이전 내용은 별지2 기재와 같다.

이 사건 임야는 위 계약서의 내용에 따라 N, 원고 B, C, D의 지분 합계 1/3이 모두 피고에게 지분소유권이전등기가 마쳐졌고, 그 결과 피고는 이 사건 임야 전부에 관하여 단독으로 소유권이전등기를 마치게 되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9, 10호증(가지번호 포함), 을 제2 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## **2. 원고들의 주장**

이 사건 분할 전 O 임야는 L이 G의 사후양자로서 X, H을 순차적으로 거쳐 단독상속한 것인데, 피고는 아무런 권원 없이 이 사건 분할 전 O 임야의 3분의 2 지분에 대하여 피고 지분이전등기를 마쳤고, 다시 2011년경 무효인 공유물분할계약을 근거로 이 사건 임야에 관하여 피고 단독 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 따라서 이 사건 임야에 관한 피고 단독 명의의 위 소유권이전등기는 원인무효의 등기이다.

이 사건 임야 중 T 임야를 제외한 나머지 토지인 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 진정한 소유자들인 원고들은 피고에 대하여 진정명의회복을 원인으로 소유권이전등기절차의 이행을 구한다(L이 생전인 2006년경 피고에게 이 사건 임야 중 T 임야에 관한 증여의 의사표시를 하였으므로 위 토지에 관한 소유권이전등기청구는 하지 않는다).

### 3. 판단

#### 1) 피고의 1977년 소유권이전등기가 원인무효의 등기인지 여부

부동산에 관한 소유권이전등기는 그 자체만으로써 권리의 추정력이 있어 이를 다투는 측에서 적극적으로 그 무효사유를 주장·입증하지 아니하는 한, 그 등기명의자의 등기원인 사실에 관한 입증이 부족하다는 이유만으로써는 그 등기의 권리추정력을 깨뜨려 이를 무효라고 단정할 수는 없다(대법원 1979. 6. 26. 선고 79다741 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보면, 1977. 4. 12. 경료된 피고의 지분이전등기는 그 자체만으로 권리의 추정력이 있다 할 것인데, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 분할 전 O 임야는 1938. 6. 18.경 H, P, Q 3인의 공유로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 1977. 4. 12. P, Q의 각 1/3 지분에 관하여 피고 앞으로 매매를 원인으로 한 지분이전등기가 마쳐졌는데, 원고들 및 피고와 같은 문중원으로서 이 사건 분할 전 O 임야의 각 1/3 지분을 명의수탁 받았던 P, Q는 위 임야의 실제 소유관계에 따라 이전등기를 해주었을 것으로 보이는 점, ② 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 분할 전 O 임야가 조상의 분묘가 설치된 상속재산으로 호주권과 함께 장남에게 단독상속되었던 재산이라고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는 점(원고들은 제1심에서는 망 F가 이 사건 분할 전 O 임야를 G에게 단독으로 증여하였다고 주장하다가 항소심에 이르러 위와 같이 주장을 변경하였다), ③ 원고들은 피고의 1977년 소유권이전등기는 L이

쿠웨이트에서 일을 하고 있을 때 피고가 L의 배우자인 원고 A에게 L 단독명의로 이전등기를 한다고 하면서 L의 인감도장 등을 받아가서 임의로 이전등기를 한 것이라고 주장하나, 위 소유권이전 당시 사용되었던 L의 인감증명서는 L이 해외로 출국하기 전인 1977. 4. 6. 발급된 점, ④ L과 원고들은 위와 같이 피고 지분이전등기가 마쳐진 후 40년이 넘게 경과하도록 피고에게 이에 대해 이의를 제기한 적이 없었던 것으로 보이는 점 등에 비추어, 이 사건에서 원고들이 제출한 증거만으로는 피고의 1977년 소유권이전등기가 아무런 권원 없이 마쳐진 것으로서 원인무효의 등기라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

## 2) 이 사건 공유물분할이전계약의 성립 여부

먼저 원고 B, C, D은 이 사건 공유물분할이전계약서가 본인들의 의사에 기하지 않고 작성된 것이라고 주장하므로, 이에 대하여 본다.

사문서는 본인 또는 대리인의 서명이나 날인 또는 무인이 있는 때에는 진정한 것으로 추정되므로, 사문서의 작성명의인이 스스로 당해 사문서에 서명·날인·무인하였음을 인정하는 경우, 즉 인영 부분 등의 성립을 인정하는 경우에는 반증으로 그러한 추정이 반복되는 등의 다른 특별한 사정이 없는 한 그 문서 전체에 관한 진정성립이 추정된다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2001다11406 판결 참조). 문서에 날인된 작성명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라도 날인행위가 작성명의인 이외의 자에 의하여 이루어진 것임이 밝혀진 경우에는 그 인영의 진정성립, 즉 날인행위가 작성명의인의 의사에 기한 것임에 관한 사실상 추정이 깨어지는 것이기는 하나, 나아가 문서제출자가 그 날인행위가 작성명의인으로 부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실을 증명하면 그 문서 전체의 진정성립은 인정된다(대법원 2008. 1. 24. 선고 2006다15793 판결 참조).

을 제6 내지 9호증의 각 기재, 당심 증인 N의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 공유물분할이전계약서는 원고 B, C, D으로부터 날인 권한을 위임받은 N이 작성한 것으로 그 진정성립이 인정되고, 그에 따라 N, 원고 B, C, D과 피고 사이에 이 사건 공유물분할계약이 체결되었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 임야에 관한 피고의 소유권이전등기가 등기원인 사실이 존재하지 않는 무효임을 전제로 하는 원고들의 주장은 나머지 점에 대하여 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 공유물분할계약서의 내용은 피고가 소유하고 있던 O, V, W에 관한 지분을 N, 원고 B, C, D에게 이전하고, N, 원고 B, C, D가 소유하고 있던 R, S, T, U에 관한 지분을 피고에게 이전하기로 하는 내용으로, N, 원고 B, C, D와 피고는 기존의 지분비율, 각 임야의 위치, 형상, 면적, 이용현황 등을 고려하여 이 사건 공유물분할계약을 체결한 것으로 보이는바, 이는 N, 원고 B, C, D에게 일방적으로 불리한 내용으로 보이지 않는다.

② N, 원고 B, C, D은 O, V, W에 관하여 2011. 11. 11. 위 공유물분할계약에 따른 피고의 지분 전부에 대한 지분이전등기를 경료하였고, 원고 C은 자신의 지분에 대하여 N, 원고 B, D에게 2012. 1. 30. 증여를 원인으로 한 지분이전등기를 경료하여 주었으며, 원고 B은 2016. 9. 9. Y조합에게 공유물분할계약 이후 취득한 W에 관하여 채권최고액을 5억 2,000만 원으로 한 근저당권 및 지상권설정등기를 경료하여 주는 등 N, 원고 B, C, D은 피고와의 공유물분할계약이 유효함을 전제로 위 공유물분할계약에 따라 취득한 토지에 관한 처분행위를 하였던 것으로 보인다.

③ N은 당시 법정에서 원고 B, C, D으로부터 동의를 받지 않고 임의로 이 사건 공유물분할계약서를 작성하였다는 취지로 진술하였으나, N과 피고 사이의 2021. 8. 14.자 통화녹취록에 의하면, N은 피고에게 원고 B, C, D으로부터 공유물분할계약을 위한 인감을 받을 당시 공유물분할계약의 내용에 관하여 충분히 설명을 하였다는 취지로 진술한 점, N은 이 사건 소를 제기하지는 않았으나 이 사건 임야에 대한 직접적인 이해관계를 가지고 있는 점 등을 고려할 때 이를 그대로 믿기는 어려워 보인다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고들의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사유석동**

**판사김현주**

**판사임효빈**

**별지**