

서울중앙지방법원 2019. 1. 31 선고 2018가합528433 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 신성호

피고 1. 주식회사 E

소송대리인 변호사 조준범

소송복대리인 변호사 김문엽

2. 대한민국

변론 종결 2018. 12. 4.

판결 선고 2019. 1. 31.

주 문

1. 원고들의 피고 주식회사 E에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 피고 대한민국은 이 사건 판결 중 원고들의 피고 주식회사 E에 대한 청구를 기각하는 위 제1항 부분이 확정되면, 원고 A, D에게 각 415,729,066원, 원고 B, C에게 각 138,576,355원 및 각 이에 대하여 위 제1항 부분 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
3. 원고들의 피고 대한민국에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고들과 피고 주식회사 E 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담하고, 원고들과 피고

대한민국 사이에 생긴 부분은 원고들이 30%, 피고 대한민국이 70%를 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구 : 피고 주식회사 E은 원고들에게 제주시 F 대 918.4m²에 관하여 제주지방법원 2015. 1.

7. 접수 제1822호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라는 판결을 구함.

예비적 청구 : 피고 대한민국은 원고들의 피고 주식회사 E에 대한 청구를 기각하는 이 사건 판결이 확정되면, 원고 A에게 593,898,666원, 원고 B에게 197,966,222원, 원고 C에게 197,966,222원, 원고 D에게 593,898,666원 및 각 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라는 판결을 구함.

이 유

1. 인정사실

가. G는 1913. 8. 9. 제주시 H 전 554평(이하 '이 사건 환지 전 토지')을 사정받아 소유하고 있었다.

나. 피고 대한민국은 구 농지개혁법(1949. 6. 21. 법률 제31호로 제정·공포되고, 1994. 12. 22.

법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제1호로 폐지)에 따라 위법 시행일인 1949. 6. 21. 무렵 G로부터 이 사건 환지 전 토지를 매수하여 I에게 분배하였는데, I은 1952. 10. 31.경까지 위 환지 전 토지에 대한 상환액 중 일부만 납입하고 그 무렵 상환을 포기하였다.

다. 이후 피고 대한민국은 이 사건 환지 전 토지에 관하여 G를 대위하여 제주지방법원 1972. 3. 4.

접수 제2149호로 소유권보전등기를 마침과 동시에 제주지방법원 1972. 3. 4. 접수 제2150호로

1949. 6. 21.자 매매를 원인으로 한 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 환지 전 토지는

1997. 5. 21. 구획정리 사업지구에 편입된 후 2002. 4. 9. 구획정리가 완료되어 제주시 F 대

918.4m²(이하 '이 사건 토지')로 환지되었다.

라. 소외 J 주식회사(이하 'J')는 2003. 8. 8. 피고 대한민국으로부터 이 사건 토지를 양여받아 2003. 8. 20. 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 이 사건 토지는 한국토지공사, K와 L(공유지분권자), M에게 전전 매도되어 위 각 매매에 따른 소유권이전등기가 순차로 이루어졌다. 피고 주식회사 E(이하 '피고 E')은 2014. 12. 1. 위 M으로부터 이 사건 토지를 매수하여 제주지방법원 2015. 1. 7. 접수 제1822호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기')를 마쳤고, 이후 피고 E은 이 사건 토지 지상에 지하 1층, 지상 8층의 공동주택(N아파트)을 건축하여 2015. 8. 10. 위 토지에 관한 소유권대지권 등기를 마쳤다.

마. 한편, G는 처 O과 혼인하여 슬하에 P, Q, R 및 혼외자인 장남 S을 두고 1948. 9. 19. 사망하였고, 장남 S은 그에 앞서 1937. 8. 30. 혼인하지 않은 채 사망하여, G의 처 O이 G의 호주 및 재산을 상속하였는데, O이 1965. 12. 18. 사망하여 그의 자녀 P, Q, R가 위 O의 재산을 공동으로 상속하였다.

바. P의 구체적인 상속관계는 다음과 같다.

1) G의 장녀 P은 T과 혼인하여 슬하에 U, V, W, X, Y, 원고 A를 두었다가 부(夫) T이 1950. 10. 4. 사망한 이후 사망하여 자녀 U, V, W, X, Y, 원고 A가 P의 재산을 공동으로 상속하였다.

2) P의 장녀 U는 Z과 혼인하여 슬하에 자녀 AA, AB, AC을 두고 2007. 10. 2. 사망하였고, 그에 앞서 부(夫) Z이 1990. 3. 13. 사망하여 자녀 AA, AB, AC이 U의 재산을 상속하였고1), 자녀 AA는 처 AD와 혼인하여 자녀 AE을 두고 1991. 10. 1. 처 AD와 이혼한 뒤 2010. 1. 25. 사망하여 AE이 AA의 재산을 단독으로 상속하였고, AE은 처 AF와 혼인하여 자녀 AG를 두고 2014. 7. 29. 처 AF와 이혼한 뒤 2014. 12. 28. 사망하여 AG가 AE의 재산을 단독으로 상속하였다.

3) P의 삼녀 W는 AH와 혼인하여 슬하에 자녀 AI, AJ을 두고 1994. 7. 28. 사망하였는데, 그에 앞서 부(父) AH가 1977. 12. 19. 사망하였고, 자녀 AI이 혼인하지 아니한 채 1995. 5. 20. 사망하여 자녀 AJ이 W의 재산을 단독으로 상속하였다.

4) P의 사녀 X는 AK와 혼인하여 슬하에 자녀 AL, AM, AN, AO, AP, AQ을 두고 2016. 7. 6. 사망하였는데, 그에 앞서 부(父) AK가 2006. 2. 11. 사망하여, 자녀 AL, AM, AN, AO, AP, AQ이

X의 재산을 공동으로 상속하였다.

5) 결국 위 AB, AC, AG, V, AJ, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, Y와 원고 A가 위 P의 공동상속인이 되었으나, 위 공동상속인들은 2017. 10. 12.과 2017. 11. 2.경 자신들의 상속지분을 원고 A의 소유로 하는 상속재산분할협의를 하였다.

사. G의 이녀 Q은 AU와 혼인하여 슬하에 자녀 원고 B, AV, 원고 C, AW을 두고 2002. 12. 20. 사망하였는데, 그에 앞서 부(夫) AU가 1986. 9. 3.에 자녀 AW이 2003. 7. 8.에 각 사망하여 자녀 AV과 원고 B, C이 위 Q의 재산을 공동으로 상속하였다.

아. G의 삼녀 R는 AX과 혼인하여 슬하에 자녀 원고 D을 두고 1955. 8. 3. 사망하였고, 부(夫) AX이 1960. 5. 21. 사망하여 원고 D이 R의 재산을 단독으로 상속하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 E에 대한 청구(주위적 청구)에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 구 농지개혁법에 의하여 자경하지 않는 농지를 정부가 매수한 것은 후에 그 농지가 분배되지 않을 것을 해제조건으로 하여 행한 조치라 할 것이므로, 후에 그 농지가 분배되지 않기로 확정되었다면 원소유자에게 농지대가보상금이 지급되었는지 여부를 불문하고 원소유자에게 그 농지의 소유권이 환원된다고 보아야 하고, 농지법(1994. 12. 22. 법률 제4817호로 제정되어 1996. 1. 1.부터 시행)은 그 부칙 제2조에서 농지개혁법 및 농지개혁사업정리에관한특별조치법을 각 폐지하는 한편, 그 부칙 제3조에서 "이 법 시행 당시 종전의 농지개혁법 및 농지개혁사업정리에관한특별조치법에 의하여 농지대가상환 및 등기 등이 종료되지 아니한 분배농지에 대한 농지대가상환 및 등기 등은 이 법 시행일부터 3년 이내에 종전의 규정에 의하여 완료하여야 한다."라고 규정하고 있는바, 이 규정에 의하면 농지법 시행일부터 3년의 기간이 경과함으로써 농지대가상환에 관한 근거 규정이 없어질 뿐만 아니라 그 후에는 농지대가상환을 하더라도 농지개혁법 및 농지개혁사업정리에관한특별조치법의 적용을 받을 수 없어 법률의 규정에 의한 소유권취득이 불가능하게 되므로 농지법 시행일부터 3년 내에 농지대가상환 및 등기를 완료하지 않은 농지에 대하여는 더 이상 분배의 절차인 농지대가상환을

할 수 없고, 따라서 위와 같은 농지는 분배되지 않기로 확정된 것으로 보고 그 소유권이 원소유자에게 환원된다고 해석하는 것이 옳다(대법원 2002. 5. 28. 선고 2000다45778 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 환지 전 토지가 구 농지개혁법에 의하여 피고 대한민국에 의하여 매수되어 I에게 분배되었으나, 위 I이 농지법 시행일부터 3년이 되는 1998. 12. 31. 이전에 농지대가상환을 포기하고 등기를 완료하지 아니하여 위 환지 전 토지가 농지로 분배되지 않기로 확정되었다고 할 것이므로, 위 기간이 경과함과 동시에 피고 대한민국의 위 환지 전 토지에 대한 매수조치는 해제되어 원소유자인 망 G의 상속인들에게 그 소유권이 환원되었다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 환지 전 토지에 관하여 마쳐진 피고 대한민국 명의의 소유권이전등기 및 이에 터잡아 순차로 마쳐진 이 사건 토지에 관한 한국토지공사, K와 L, M, 피고 E의 명의의 각 소유권이전등기는 모두 원인무효의 등기로 말소되어야 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 E은 망 G의 상속인들인 원고들에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 E의 항변에 관한 판단

이에 대하여 피고 E은 자신의 전 소유자들이 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치고 소유의 의사로 이를 평온, 공연하게 선의·무과실로 10년 이상 점유하여 왔으므로 등기부취득시효가 완성되었다고 항변한다.

살피건대, J이 2003. 8. 8. 피고 대한민국으로부터 이 사건 토지를 양여받아 2003. 8. 20. 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 이 사건 토지는 한국토지공사, K와 L(공유지분권자), M에게 전전 매도되어 위 각 매매에 따른 소유권이전등기가 순차로 경료된 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지는 2003. 8. 20. J이 피고 대한민국으로부터 양여받아 소유권이전등기를 하여 점유를 개시한 이래로 한국토지공사, K와 L을 거쳐 M이 그 소유권이전등기 및 점유를 승계하여 왔음을 알 수 있고, 그 점유는 소유의 의사에 따라 평온, 공연하고 선의에 의한 것으로 추정되며, 등기부의 기재가 유효한 것으로 믿고 양여받거나 매수한 사람에게 과실이 있다고도 할 수 없으므로(대법원 1994. 6. 28. 선고 94다7829 판결 참조), M은 J 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 날로부터 10년이 지난 2013. 8. 20. 이 사건 토지에 관한

등기부취득시효를 완성하여 그 소유권을 취득하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 E은 위와 같이 등기부취득시효를 완성한 M으로부터 이 사건 토지를 매수한 것이므로, 피고 E 명의의 이 사건 소유권이전등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로서 유효하고, 결국 피고 E의 위 항변은 이유 있다.

3. 피고 대한민국에 대한 청구(예비적 청구)에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 국가가 구 농지개혁법에 따라 매수한 농지에 관하여 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤으나 농지를 분배하지 않아 원소유자의 소유로 환원된 경우에는 원소유자에게 농지에 관한 소유권이전등기를 마쳐야 함에도 만일 위와 같은 농지를 관리하는 공무원이 구 농지개혁법에 따라 국가가 매수한 농지로서 원소유자에게 다시 소유권이전등기를 해주어야 한다는 점을 제대로 확인하지 않은 채 이를 제3자에게 처분함으로써 원소유자에게 손해를 입혔다면, 이는 특별한 사정이 없는 한 국가배상법 제2조 제1항에 정한 공무원의 고의·과실에 의한 위법행위에 해당한다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2013다209695 판결 참조).

2) 피고 대한민국이 구 농지개혁법에 따라 이 사건 환지 전 토지를 매수한 것은 이를 자경하는 농민 등에게 분배하기 위한 것으로, 당초의 매수목적과 달리 농지를 분배하지 않는 것으로 확정되는 경우에는 원소유자에게 환원될 것이 그 매수 당시부터 예정되어 있었고, 이러한 법리는 구 농지개혁법 당시부터 대법원이 판례를 통하여 이를 이미 명백히 밝히고 있었으므로(대법원 1964. 11. 24. 선고 64다699 판결, 1964. 12. 8. 선고 64다999 판결, 1967. 5. 16. 선고 67다552 판결 등 참조), 구 농지개혁법에 따른 비자경농지 매수·분배 등 관련 사무를 담당하는 공무원은 구 농지개혁법 제5조에 따라 매수한 이 사건 환지 전 토지에 관한 분배절차가 이루어졌는지 여부를 확인한 다음 분배절차가 이루어지지 않았다면 공부상 위 환지 전 토지에 관한 진정한 권리자나 이해관계인이 존재하는지 등을 검토하고 적법한 절차를 거쳐 이를 소유자에게 환원하여 줄 의무가 있다. 그럼에도 피고 대한민국 소속 담당 공무원은 이러한 주의의무를 위반한 채 이 사건 환지 전 토지가 분배 대상이 아니었음에도 위 환지 전 토지를 원소유자에게 환원하는 등의 조치를 취하지 아니하고 이를 이 사건 토지로 환지한 다음 J에게 양여하고 소유권이전등기까지 마쳐주었다. 이러한 피고 대한민국 소속

담당 공무원의 행위는 이 사건 토지의 진정한 소유자인 망 G에 대한 위법행위를 구성한다.

3) 나아가 피고 대한민국의 위와 같은 처분행위로 말미암아 이 사건 토지를 승계취득한 피고 E의 등기부취득시효 항변을 인정하는 판결이 확정될 경우 망 G의 상속인들인 원고들이 이 사건 토지의 소유권 중 각 상속지분 상당을 상실하게 되는 손해를 입게 되므로, 피고 대한민국의 위법행위와 원고들의 위와 같은 손해의 발생 사이에는 상당인과관계가 있다.

4) 따라서 피고 대한민국은 원고들에게 국가배상법 제2조 제1항에 따라 이 사건 토지를 J에게 위법하게 처분한 불법행위로 인한 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 대한민국이 손해배상책임의 존부 및 범위를 다투고 있는 이상 원고들에게 이를 미리 청구할 필요도 인정된다.

나. 손해배상의 범위

1) 소유권이전등기 말소등기의무가 이행불능이 됨으로 말미암아 그 권리자가 입는 손해액은 원칙적으로 그 이행불능이 될 당시의 목적물의 시가 상당액이다. 한편, 무권리자가 그의 명의로 부동산에 관한 소유권보존등기나 소유권이전등기가 마쳐져 있음을 기화로 이를 제3자에게 매도하여 제3자 명의로 소유권이전등기를 마쳐준 경우 제3자가 소유자의 등기말소 청구에 대하여 시효취득을 주장하는 때에는 제3자 명의의 등기의 말소 여부는 소송 등의 결과에 따라 결정되는 특별한 사정이 있으므로, 소유자의 소유권 상실이라는 손해는 소송 등의 결과가 나오기까지는 관념적이고 부동적인 상태에서 잠재적으로만 존재하고 있을 뿐 아직 현실화되었다고 볼 수 없고, 소유자가 제3자를 상대로 제기한 등기말소 청구 소송이 패소 확정될 때에 그 손해의 결과발생이 현실화된다고 볼 것이며, 그 등기말소 청구 소송에서 제3자의 등기부시효취득이 인정된 결과 소유자가 패소하였다고 하더라도 그 등기부취득시효 완성 당시에 이미 손해가 현실화되었다고 볼 것은 아니다. 따라서 그 손해배상액도 소유자가 제3자를 상대로 제기한 등기말소 청구 소송이 청구기각으로 확정될 당시의 부동산 시가에 의하여 산정되어야 한다(대법원 2008. 6. 12. 선고 2007다36445 판결 참조).

2) 위 법리를 기초로 이 사건에 관하여 보건대, 감정인 AY의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2018. 8. 27. 기준으로 이 사건 토지의 시가는 1,781,696,000원인 사실이 인정되고, 원고들의 이 사건 토지에 관한 피고 E에 대한 청구를 기각하는 이 사건 판결이 확정될 무렵의 시가도 위와 같은 금액일 것으로 추인되므로, 피고 대한민국의 위 불법행위로 인한 원고들의 손해배상금을

산정하는 기준은 위 1,781,696,000원으로 봄이 상당하다.

3) 한편 위 인정사실에 의하면, 원고들의 이 사건 토지에 대한 각 상속지분은 별지 상속지분 계산표 기재와 같이 원고 A, D은 각 3/9, 원고 B, C은 각 1/9로 계산된다.

다. 책임의 제한

피고 대한민국이 이 사건 환지 전 토지의 수분배자인 I이 상환을 포기하여 위 환지 전 토지가 농지로 분배되지 않는 것이 확정되었음에도 망 G를 대위하여 위 환지 전 토지에 관한 망 G 명의의 소유권보존등기를 스스로 마침과 동시에 자신에게 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 위 토지를 이 사건 토지로 환지하여 타에 처분한 사실은 앞서 본 바와 같다. 여기에 피고 대한민국이 이 사건 토지를 J에게 위법하게 처분할 당시 위와 같이 분배되지 않은 농지의 소유권은 원소유자에게 환원된다는 법리가 이미 확립되어 있었던 점을 고려하면 피고 대한민국의 귀책사유는 상당히 중하다고 할 수 있다.

다만, ① 망 G 및 그의 상속인들이 장기간 소유권 귀속 및 상속 여부를 파악하는 등의 조치를 게을리 함으로써 이 사건 토지에 관한 등기부취득시효가 완성된 후에야 이 사건 소가 제기된 점, ② 원고들의 이 사건 소제기가 늦어짐에 따른 이 사건 토지의 시가 상승액이 위 토지를 처분하여 피고 대한민국이 취득한 이익에 비해 과다한 것으로 보이는 점, ③ 원소유자인 망 G는 구 농지개혁법에 따라 보상을 받았을 것이고, 그 보상금을 현재 가치로 환산하면 그 액수가 상당할 것이지만, 이 사건 소가 망 G에 대한 소유권 환원 사유가 발생한 때부터 오랜 시간이 지난 후에 제기되어 피고 대한민국은 원고들로부터 위 보상금을 반환받지 못하게 되는 점 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정들을 참작하여, 피고 대한민국의 책임을 원고들이 입은 손해의 70%로 제한하기로 한다.

라. 소결론

따라서 피고 대한민국은 원고들의 피고 E에 대한 청구를 기각하는 이 사건 판결이 확정되면, 원고 A, D에게 각 415,729,066원(= 1,781,696,000원 × 3/9 × 70%, 원 미만은 버림, 이하 같다), 원고 B, C에게 각 138,576,355원(= 1,781,696,000원 × 1/9 × 70%) 및 각 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고들의 피고 대한민국에 대한 청구는 장래의 이행을 청구하는 것으로서 피고 대한민국은

원고들의 피고 E에 대한 청구를 기각하는 이 사건 판결이 확정된 다음날부터 이행 지체 책임을 지고, 그 지연손해금의 이율에 관하여는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문이 정한 이율인 연 15%가 적용되지 아니하고(위 특례법 제3조 제1항 단서, 민사소송법 제251조), 민법이 정한 연 5%의 이율이 적용된다].

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 E에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 원고들의 피고 대한민국에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김춘호

판사김영환

판사육영아

별지

1) Z의 제적등본상(갑 제10호증의 11)에 망 AR의 처 AS가 기재되어 있으나, 위 AR은 Z과 AT의 자녀로서 U의 자녀가 아니어서 U의 상속인이 아니다.