

수원지방법원 여주지원 2023. 10. 11 선고 2022가단19537 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 백양

담당변호사 이상철

피고1. B

2. C

3. D

4. 농업회사법인 주식회사 E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

소송대리인 법무법인 동률

담당변호사 심상범

소송대리인 법무법인 위

담당변호사 김언지, 조은성

13. N종중

소송대리인 법무법인 감우

담당변호사 정의권

14. O

15. P

변론 종결 2023. 6. 21. (피고 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15에 대하여)

2023. 8. 9. (피고 1, 2, 7, 12, 13에 대하여)

판결 선고 2023. 10. 11.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게

가. 별지 목록 제1항 기재 토지에 관하여

- 1) 피고 B은 수원지방법원 양평등기소 1990. 3. 21. 접수 제4339호로 마친 소유권이전등기의,
 - 2) 피고 C는 같은 등기소 1990. 3. 21. 접수 제4340호로 마친 소유권이전등기의,
 - 3) 피고 D은 3/7지분에 관하여, 피고 P은 4/7지분에 관하여 같은 등기소 2022. 9. 7. 접수 제40353호로 마친 소유권이전등기의,
 - 4) 피고 D은 3/7지분에 관하여, 피고 O, P은 각 2/7지분에 관하여 같은 등기소 1994. 9. 14. 접수 제14737호로 마친 소유권이전등기의
- 각 말소등기절차를 이행하고,

나. 별지 목록 제2항 기재 토지에 관하여

- 1) 피고 B은 같은 등기소 1990. 3. 21. 접수 제4339호로 마친 소유권이전등기의,
- 2) 피고 C는 같은 등기소 1990. 3. 21. 접수 제4340호로 마친 소유권이전등기의,
- 3) 피고 D은 3/7지분에 관하여, 피고 O, P은 각 2/7지분에 관하여 같은 등기소 1994. 9. 14. 접수

제14738호로 마친 소유권이전등기의,

4) 피고 농업회사법인 주식회사 E은 같은 등기소 2021. 1. 25. 접수 제3649호로 마친
소유권이전등기의

5) 피고 F는 같은 등기소 2021. 2. 5. 접수 제5925호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

다. 별지 목록 제3항 기재 토지에 관하여

1) 피고 B은 같은 등기소 1990. 3. 21. 접수 제4339호로 마친 소유권이전등기의,

2) 피고 C는 같은 등기소 1990. 3. 21. 접수 제4340호로 마친 소유권이전등기의,

3) 피고 D은 3/7지분에 관하여, 피고 O, P은 각 2/7지분에 관하여 같은 등기소 1994. 9. 14. 접수
제14738호로 마친 소유권이전등기의,

4) 피고 농업회사법인 주식회사 E은 같은 등기소 2021. 1. 25. 접수 제3649호로 마친
소유권이전등기의,

5) 피고 G은 같은 등기소 2021. 2. 24. 접수 제8349호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

라. 별지 목록 제4항 기재 토지에 관하여

1) 피고 H는 같은 등기소 1985. 3. 19. 접수 제2444호로 마친 소유권이전등기의,

2) 피고 I는 같은 등기소 1992. 6. 4. 접수 제6725호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

마. 별지 목록 제5항 기재 토지에 관하여

1) 피고 H는 같은 등기소 1985. 3. 19. 접수 제2444호로 마친 소유권이전등기의,

2) 피고 J는 같은 등기소 1999. 4. 26. 접수 제9609호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

바. 별지 목록 제6항 기재 토지에 관하여

1) 피고 H는 같은 등기소 1985. 3. 19. 접수 제2444호로 마친 소유권이전등기의,

2) 피고 D은 3/7지분에 관하여, 피고 O, P은 각 2/7지분에 관하여 같은 등기소 1993. 7. 14. 접수

제10179호로 마친 소유권이전등기의,

3) 피고 K는 같은 등기소 2015. 12. 15. 접수 제58110호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

사. 별지 목록 제7항 기재 토지에 관하여

1) 피고 H는 같은 등기소 1985. 3. 19. 접수 제2444호로 마친 소유권이전등기의,

2) 피고 D은 3/7지분에 관하여, 피고 O, P은 각 2/7지분에 관하여 같은 등기소 1993. 11. 12. 접수 제16251호로 마친 소유권이전등기의,

3) 피고 K는 같은 등기소 2015. 12. 15. 접수 제58110호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

아. 별지 목록 제8항 기재 토지에 관하여

1) 피고 H는 같은 등기소 1985. 3. 19. 접수 제2444호로 마친 소유권이전등기의,

2) 피고 M은 3/5지분에 관하여, 피고 L은 2/5지분에 관하여 같은 등기소 1993. 9. 2. 접수 제12806호로 마친 소유권이전등기의,

3) 피고 M은 같은 등기소 2012. 10. 15. 접수 제44326호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

자. 별지 목록 제9항 기재 토지에 관하여

피고 N종중은 같은 등기소 1985. 3. 19. 접수 제2462호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 하고 각각의 토지는 별지 목록의 순번에 따라 '○번 토지'로 표시한다)에 관하여 수원지방법원 양평등기소에 아래와 같이 등기가 마쳐져

있다(순번은 별지 목록의 순번과 같고 피고 농업회사법인 주식회사 E은 'E'로, 피고 N종중은 'N종중'으로 줄여 쓴다).

1	1948.2.26. 호주 상속1949.8.23. 접수제5788호	1951.1.30. 호주상속1990.3.21.접수제4338호	1990.3.10. 매매1990.3.21.접수제4339호	1990.3.20. 증여1990.3.21.접수제4340호	1994.9.2. 매매1994.9.14.접수제14737호	2022.5.3. 상속협의분할2022.9.7.접수제40353호
2	R소유권보존1984.10.23.접수제9270호 법률제3562호	B1990.3.10. 매매1990.3.21.접수제4339호	C1990.3.20. 증여1990.3.21.접수제4340호	S1994.9.2. 매매1994.9.14.접수제14738호	E2021.1.18. 매매2021.1.25.접수제3649호	F2021.2.4. 매매2021.2.5.접수제5925호G2021.2.1. 매매2021.2.24.접수제8349호
3	"	"	"	"	"	"
4	R1951.1.30. 호주 상속1981.9.29.접수제22180호	H1985.3.13. 매매1985.3.19.접수제2444호	I1992.5.27. 매매1992.6.4.접수제6725호			
5	R1951.1.30. 호주 상속1981.9.29.접수제22180호	H1985.3.13. 매매1985.3.19.접수제2444호	J1999.4.26. 매매1999.4.26.접수제9609호			
6	R1951.1.30. 호주 상속1981.9.29.접수제22180호	H1985.3.13. 매매1985.3.19.접수제2444호	S1993.7.12. 매매1993.7.14.접수제10179호	K2015.12.14. 매매2015.12.15.접수제58110호		
7	R1951.1.30. 호주 상속1981.9.29.접수제22180호	H1985.3.13. 매매1985.3.19.접수제2444호	S1993.11.9. 매매1993.11.12. 접수제16251호	K2015.12.14. 매매2015.12.15.접수제58110호		
8	R1951.1.30. 호주 상속1981.9.29.접수제22180호	H1985.3.13. 매매1985.3.19.접수제2444호	T1993.8.2. 매매1993.9.2.접수제12806호	M2012.4.28. 상속협의분할2012.10.15.접수제44326호		
9	Q1948.2.26. 호주상속1949.8.23. 접수제5788호	N종중1969.2.8. 매매1985.3.19.접수제2462호 법률제3562호				

나. R은 1995. 4. 23. 사망하였고, 자녀인 원고 등이 그의 재산을 상속하였다.

다. S은 2022. 6. 8. 유족으로 처인 피고 D, 자녀인 피고 O, P을 남기고 사망하였다.

라. T는 2012. 4. 28. 유족으로 처인 피고 M, 자녀인 피고 L을 남기고 사망하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을가 제1 내지 5호증, 을나 제3호증의 각 기재(가지번호 있는 증거는 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

1 내지 8번 토지는 원고의 부 R의 소유였는데 R은 1, 2, 3번 토지를 피고 B에게, 4 내지 8번 토지를 피고 H에게 매도한 사실이 없음에도 위조된 소유권이전등기신청서, 인감증명서, 인감증명서 발급동의서 등의 서류에 의하여 위 자들에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

9번 토지는 원고의 조부 망 Q의 소유였는데 Q은 피고 N종중(이하 '피고 종중'이라 한다)에게 이를 매도한 사실이 없음에도 위조된 소유권이전등기신청서, 인감증명서, 인감증명서 발급동의서 등의 서류에 의하거나 허위로 발급받은 보증서에 의하여 피고 종중에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

그 경위는 R의 4촌 U가 R 거주지인 서울 강동구 V동사무소에서 위조된 위임장을 제시하고 R의 인감증명서를 발급받아 소유권이전등기신청서를 위조하여 행사한 것이다. 피고 B, C는 U의 사위 및 딸이고, S은 U의 동업자이며, 피고 H는 U의 아들이고, 피고 I, K는 U의 조카이며, 피고 종중의 과거 대표자가 U였다.

따라서 이 사건 각 토지에 관한 피고 B, H, 피고 종중 명의의 각 소유권이전등기는 무효이고, 이에 터잡아 순차적으로 이루어진 나머지 피고들 명의의 소유권이전등기도 모두 무효이므로, 피고들은 원고에게 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

피고들은 피고 B, H, 피고 종중 명의의 소유권이전등기가 위조된 등기관련 서류나 허위의 보증서에 의하여 이루어졌다는 원고의 주장을 부인하는 한편 피고 농업회사법인 주식회사 E, F, G, I, J, M, L, 피고 종중은 등기부취득시효가 완성되었다는 항변을 하고, 피고 종중은 점유취득시효가 완성되었다는 항변도 한다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 1 내지 8번 토지에 관하여

원고는 등기관 관련 서류들이 위조되었다는 정황으로, ① R은 평생 인감을 신고한 사실이 없음에도 1970. 8. 11. 서울 성동구 W동에서 최초 인감을 신고한 후 1970. 9. 8. 및 1977. 1. 24. 각 인감을 개인한 것으로 인감대장이 위조되었고, ② R의 주민등록번호 뒷자리는 (주민등록번호 1 생략)인데 1, 2, 3번 토지에 관한 소유권이전등기신청서에는 (주민등록번호 2 생략)로 잘못 기재되어 있으며, ③ R이 생전에 서류 위조자로 추측되는 U에게 항의서한을 보낸 데 대하여 U가 잘못을 인정하고 경기도 양평군 X, Y, Z, AA 각 토지를 반환하였고, ④ 원고가 허위공문서작성 등 혐의로 공무원들을 고소한 사건의 불송치결정서에서 R의 주민등록표, 인감대장, 인감증명 발급대장이 위조되었다는 판단이 나왔으며, ⑤ 1번 토지의 임야대장에 1966. 8. 11. AB 명의로 소유권이 이전된 것으로 기재되어 있으나 등기부에는 그러한 기재가 없고, ⑥ 2 내지 8번 토지의 등기관리증을 원고가 가지고 있다는 점 등을 들고 있다.

그러나 제출된 증거들로부터 인정되는 다음과 같은 사실들 및 사정들에 비추어 보면 1 내지 8번 토지에 관한 피고 B, H 명의의 소유권이전등기가 위조된 등기서류들에 의하여 마쳐진 무효의 등기라고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) R이 평생 인감을 신고한 사실이 없어서 인감대장이 존재할 수 없기 때문에 1970. 8. 11. 서울 성동구 W동에서 작성된 인감대장은 위조된 것이라는 주장이나, 갑 제15호증의 기재에 의하면 원고는 허위공문서작성 등 고소사건에서 R이 1970. 7. 22.과 1970. 8. 8. 사용했던 인감의 인영과 그 후 1995. 4. 23. 사망시까지 사용한 인감의 인영을 제출하며 두 종류의 인감도장을 현재도 보관하고 있다고 진술한 사실, 원고의 정보공개청구에 대하여 양평군이 2019. 11. 6. R을 인감미등록자라고 회신한 것은 당시 담당공무원의 업무 미숙으로 인한 오류였던 것으로 확인된 사실, R의 인감증명서가 실제 존재하는 사실이 인정되는바, 이에 비추어 원고의 주장이 진실이라고 보이지 않는다.

2) 갑 제13호증의 1, 2, 3의 각 기재에 의하면 1, 2, 3번 토지의 소유권이전등기신청서, 인감증명서, 위임장에 R의 주민등록번호 뒷자리가 (주민등록번호 2 생략)이라고 기재된 사실은 인정되나, 갑 제22호증의 2의 기재에 의하면 R이 4 내지 8번 토지에 관하여 Q로부터의 상속등기를 신청한 신청서에도 자신의 주민등록번호 뒷자리를 (주민등록번호 2 생략)이라고 기재한 사실을 인정할 수

있어, 그것이 틀린 번호라고 보기 어렵다.

3) 원고는 갑 제14호증이 R이 1992. 1. 27. U에게 보낸 편지라고 주장하나 R이 U에게 보낸 편지를 어찌하여 원고가 가지고 있는지 의문이고, 위 편지에서 2, 4 내지 8번 토지를 포함한 다수 필지의 토지를 매도한 적도 없는데 소유권이전등기가 된 것에 대하여 항의하자 U가 그 중 일부 토지에 관한 소유권이전등기를 말소해 주었다고 주장하나, 오히려 일부 토지에 관해서만 말소했음에도 R이 별다른 조치를 하지 않았다는 것은 나머지 말소하지 않은 토지는 정당하게 이전된 것임을 인정하였다는 의미로 풀이된다.

4) 불송치결정서에서 R의 주민등록표, 인감대장, 인감증명 발급대장이 위조되었다는 판단이 나왔다고 주장하나, 진정한 서류의 존재가 밝혀진 것도 아닌 점, 많은 부분이 객관적으로 드러난 일부 사실로부터 추측으로 얻은 결론인 점, 피고 B, H는 을나 제2, 4, 5호증, 을라 제1, 2, 3호증으로 R과 사이에 체결된 1 내지 8번 토지의 매매계약서 등 매매 관련 서류들을 제출한 점 등에 비추어 위 불송치결정서의 기재만으로 1 내지 8번 토지의 소유권이전등기가 위조서류에 의하여 마쳐졌다고 단정하기 어렵다.

5) 그밖에 1번 토지의 임야대장인 갑 제17호증에 Q 명의의 1949년경 소유권이전등기와 R 명의의 1990년경 상속등기 사이에 1966. 8. 11. AB 명의로 소유권이 이전되었다는 기재가 있다거나 2 내지 8번 토지의 등기관리증을 원고가 소지하고 있다는 등 사유들만으로는 피고 B, H 명의 소유권이전등기가 무효라고 인정하기 부족하다.

나. 9번 토지에 관하여

갑 제9호증의 1, 2, 제18호증의 1의 기재에 의하면 9번 토지는 피고 종중이 보증인 AC, AD, AE가 작성한 보증서를 발급받아 1985. 3. 19. 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제3562호, 이하 '특별조치법'이라 한다)에 의하여 Q로부터 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있다. 위 소유권이전등기가 U에 의하여 위조된 등기서류들에 의하여 마쳐졌기 때문에 무효라는 주장이 이유 없음은 위 가.항에서의 판단과 같다.

다음으로 허위의 보증서에 의하여 마쳐진 소유권이전등기라는 주장에 관하여 살피건대, 특별조치법에 의하여 이루어진 소유권이전등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고 위

법 소정의 보증서 및 확인서가 허위 또는 위조된 것이라는 특단의 사정에 관한 주장입증이 없는 한 그 추정력은 그대로 유지된다 할 것이고, 여기서 말하는 허위의 보증서나 확인서란 권리변동의 원인이 되는 실체적 기재내용이 진실이 아님을 뜻하는 것이며(대법원 1991. 4. 26. 선고 91다6672 판결 참조), 특별조치법상의 보증인 중의 일부가 소극적으로 매매 여부의 사실관계를 잘 알지 못하면서 다른 보증인의 확인내용을 믿고 보증서를 작성하였다고 하여 이것만으로써는 그 보증서가 허위로 작성된 것으로서 이에 의한 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없다(대법원 1997. 7. 11. 선고 97다14125 판결 참조)는 법리에 비추어 보면, 갑 제18호증의 2의 기재만으로는 위 보증서가 허위라고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면 일부 피고들의 항변에 나아가 살필 것 없이 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조정웅

별지