

수원지방법원 평택지원 2020. 6. 4 선고 2019가합12444 판결 [소유권이전등기말소 청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 에이디엘

담당변호사 양창길

피 고 1. B종중

2. C종중

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이기정

변 론 종 결 2020. 5. 7.

판 결 선 고 2020. 6. 4.

주 문

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

청 구 취 지

피고 C종중(이하 ‘피고 대종중’이라 한다)은 피고 B종중(이하 ‘피고 소종중’이라 한다)에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2017. 5. 15. 접수 제15815호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 소중중은 원고에게 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2002. 12. 24. 접수 제44244호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 소중중은 D계 27대손 E을 공동선조로 하는 종중이고, 피고 대중중은 D계 22대손 F을 공동선조로 하는 종중이다. 원고는 피고들의 종중원으로, 피고 소중중의 종손이다.

나. 평택시 G 임야 51,174㎡에 관하여, 수원지방법원 송탄등기소 1971. 9. 16. 접수 제11616호로 원고 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 이후 같은 등기소 2002. 12. 24. 접수 제44244호로 2002. 9. 14.자 명의신탁 해지를 원인으로 하여 피고 소중중 명의로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제1 소유권이전등기’라 한다)가 마쳐졌다. 위 토지는 2017. 5. 10. 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산으로 분할되었고(이하 ‘이 사건 제1 내지 3 토지’라 하고, 통칭하여 ‘이 사건 토지’라 한다), 이 사건 제2 토지에 관하여 위 등기소 2017. 5. 15. 접수 제15815호로 2017. 5. 10.자 증여를 원인으로 하여 피고 대중중 명의로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제2 소유권이전등기’라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 12호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

이 사건 제1 소유권이전등기는 이 사건 토지 소유자인 원고의 동생 H가 의사무능력 상태였던 원고의 도장을 무단으로 사용하여 마친 것이고, 설령 이 사건 토지가 피고 소중중이 원고에게 명의신탁한

것이었던 하더라도, 이 사건 제1 소유권이전등기 당시 명의신탁 해지에 관한 피고 소중중의 총회 결의가 없었다. 따라서 이 사건 제1 소유권이전등기는 원인무효이므로, 피고 소중중은 원고에게 이 사건 제1 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

피고 대중중 명의의 이 사건 제2 소유권이전등기는 위와 같이 무효인 이 사건 제1 소유권이전등기에 기하여 이루어진 것일 뿐만 아니라, 당시 이루어진 피고 소중중의 이 사건 제2 토지에 관한 처분결의가 절차상 하자로 무효이므로, 이 사건 제2 소유권이전등기도 원인무효이다. 따라서 원고는 피고 소중중을 대위하여, 피고 대중중에 대하여 피고 소중중에게 이 사건 제2 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구한다.

나. 피고들의 주장 요지

이 사건 토지는 피고 소중중이 종손인 원고에게 명의신탁하였던 것인데, 2002년경 원고 측의 요청으로 명의신탁을 해지하고 피고 소중중 명의로 이 사건 제1 소유권이전등기를 마친 것이다. 설령 이 사건 토지에 관하여 피고 소중중의 원고에 대한 명의신탁 및 그 해지가 인정되지 아니하더라도, 피고 소중중은 2002. 12. 24. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 제1 소유권이전등기를 마친 후 그 무렵부터 10년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실 없이 이 사건 토지를 점유함으로써 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다. 따라서 이 사건 제1 소유권이전등기 및 이에 기하여 마쳐진 이 사건 제2 소유권이전등기는 모두 유효하다.

3. 판단

가. 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐 아니라, 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인과 절차에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장입증하여야 한다. 부동산등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서 등기명의자가 전소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고, 다른 원인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없다(대법원

1996. 2. 27. 선고 95다42980 판결, 대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결 등 참조).

나. 원고의 위 주장은 이 사건 제1 소유권이전등기가 원인무효임을 전제로 하므로, 이 사건 제1 소유권이전등기의 효력에 관하여 본다.

앞서 본 바와 같이 원고 명의로 소유권보존등기가 마쳐져 있던 이 사건 토지에 관하여 2002. 12. 24. 피고 소중중 명의의 이 사건 제1 소유권이전등기가 마쳐진 이상 피고 소중중은 원고에 대하여서도 적법한 등기원인과 절차에 의하여 이 사건 토지의 소유권을 취득한 것으로 추정되고, 앞서 인정된 사실과 증거에 갑 제13호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 제출된 증거들만으로는 이 사건 제1 소유권이전등기의 추정력이 깨어졌다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 사건 제1 소유권이전등기가 원인무효임을 전제로 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 원고의 주장에 부합하는 듯한 갑 제9, 15호증은 원고의 동생인 H(I생), J(K생)이 작성한 사실확인서로 ‘원고의 부친이 1971. 9. 16. 이 사건 토지에 관하여 장남인 원고 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, 2002. 12.경 H가 원고의 동의 없이 이 사건 토지를 피고 소중중에게 증여하면서 명의신탁 해지를 원인으로 하는 이 사건 제1 소유권이전등기를 마쳤다’는 내용이다.

그러나 원고 명의의 위 소유권보존등기가 마쳐진 1971년경 H는 15세, J은 17세에 불과하였는바, 이 사건 토지의 취득 내지 소유권보존등기 경위에 관하여 구체적으로 알고 있었다고 보기 어려운 점, 위 각 사실확인서에 의하더라도 원고의 부친이 이 사건 토지를 취득하게 된 경위에 관한 내용은 포함되어 있지 아니한 점, 원고와 H, J 사이의 관계 등에 비추어 보면, 갑 제9, 15호증의 위 각 사실확인서는 이를 그대로 믿기 어렵거나, 위 증거만으로는 원고의 주장사실을 인정하기에 부족하다.

2) 갑 제7, 14호증의 각 기재에 의하면, 원고가 1998. 4.경부터 같은 해 11.경까지, 2002. 7.경부터 2007. 11.경까지, 2018. 2.경부터 같은 해 10.경까지 L병원 정신건강의학과에서 입원치료를 받았던 사실은 인정되나, 제출된 증거들만으로는 이 사건 제1 소유권이전등기 당시 원고가 의사무능력 상태였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3) ① 피고 소중중은 매년 음력 11월 셋째 주 일요일에 정기총회를 개최하여 왔고, D계 27대손 E을 공동선조로 하여 그 후손들이 족보를 작성관리하였으며, 선조들의 시제를 지내거나 묘토를

관리하면서 자연발생적으로 성립된 종중으로서의 실체를 갖추고 있었던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 토지에는 피고 대종중의 공동선조 F의 묘를 비롯하여 그 후손인 원고(피고 소종중의 종손이다)의 고조부모, 증조부모, 조부모, 백부, 숙부의 묘가 설치되어 있었던 점, ③ 이 사건 제1 소유권이전등기 전후로 원고가 이 사건 토지를 실질적으로 사용 내지 관리하였다고 인정할 만한 증거가 없고, 오히려 피고들이 이 사건 토지에 위와 같이 분묘를 설치하고 제사를 지내며 이 사건 토지를 실질적으로 관리하여 왔던 것으로 보이는 점, ④ 피고 소종중은 1966년경 평택시 M 토지를 매수하면서 종중원인 원고, N, O에게 명의신탁을 하여 위 3인의 명의로 소유권이전등기를 마친 적이 있었던 점, ⑤ 원고는 이 사건 토지의 소유권 취득 경위에 관하여 원고의 부친이 이를 구입한 후 1971년경 원고 명의로 소유권보존등기를 마친 것이라고 주장할 뿐, 원고의 부친이 이 사건 토지를 구입한 시기, 매도인, 매수대금 등에 관하여는 구체적인 주장입증을 하지 못하고 있는 점, ⑥ 2002년경 피고 소종중 명의로 이 사건 제1 소유권이전등기가 마쳐졌음에도, 이 사건 소가 제기된 2019. 8. 14. 이전까지 원고가 피고 소종중에 대하여 이 사건 제1 소유권이전등기에 관한 이의를 제기하였음을 인정할 만한 자료가 없는 점, ⑦ 원고는 이 사건 제1 소유권이전등기의 경위에 관하여, H가 원고 소유의 이 사건 토지를 관리하던 중 피고 소종중 명의로 이전하여 이를 보전하기로 하였고, 당시 피고 소종중의 예산을 관리하며 사실상 총무 역할을 하던 P와 협의하여 이 사건 토지를 피고 소종중에게 증여하되, 절세를 위하여 증여가 아닌 명의신탁 해지를 원인으로 하여 이 사건 제1 소유권이전등기를 마쳤다고 주장하는데, 원고에게는 별다른 재산이나 수입도 없었고, 오히려 원고의 치료비 등을 원고의 친동생인 H가 부담하고 있었던 것으로 보이는바, 이러한 상황에서 H가 총면적이 51,174㎡에 이르러 경제적 가치가 적지 않았을 것으로 보이는 이 사건 토지의 소유권을 별다른 이유도 없이 피고 소종중에게 이전하는 것은 매우 이례적인 것으로 보이고, 더구나 이 사건 제1 소유권이전등기에 필요한 비용을 피고 소종중이 종중재산으로 지출하였던 점 등에 비추어 보면, 오히려 이 사건 제1 소유권이전등기의 원인과 같이, 피고 소종중이 원고에게 이 사건 토지를 명의신탁하였다가 위 명의신탁을 해지하였던 것으로 보인다.

4) 원고는, 피고 소종중이 이 사건 토지를 원고에게 명의신탁한 것이었다 하더라도, 이 사건 제1 소유권이전등기 당시 명의신탁 해지에 관한 피고 소종중의 총회 결의가 없었고, H는 피고 소종중의

적법한 대표자가 아니었음에도 위 소유권이전등기절차를 진행하였으므로, 이 사건 제1 소유권이전등기의 효력이 없다는 취지로도 주장한다. 그러나 이 사건 제1 소유권이전등기는 피고 소중중이 이 사건 토지의 소유권 명의를 회복하는 것으로서 피고 소중중에게 이익이 되는 행위이고, 앞서 본 바와 같은 이 사건 제1 소유권이전등기의 경위, 이 사건 토지의 실질적 관리주체 및 현황, 원고와 피고 소중중 사이의 관계 등을 종합하여 보면, 이 사건 제1 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기라고 봄이 타당한바, 원고가 주장하는 위와 같은 사정만으로 이 사건 제1 소유권이전등기의 효력이 없다고 볼 수는 없다.

5) 설령 이 사건 제1 소유권이전등기가 원인무효라거나 실체관계에 부합하지 아니한다고 하더라도, 앞서 인정된 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 피고 소중중이 2002. 12. 24. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 제1 소유권이전등기를 마친 점, 이 사건 토지에는 피고 대중중의 공동선조 F의 묘를 비롯하여 그 후손인 원고의 고조부모, 증조부모, 조부모, 백부, 숙부의 묘가 설치되어 있는바, 피고 소중중이 이 사건 토지에 위와 같이 분묘를 설치하고 제사를 지내며 이 사건 토지를 실질적으로 관리하여 왔던 것으로 보이는 점 등을 비롯하여 앞서 본 바와 같은 이 사건 제1 소유권이전등기의 경위, 원고와 피고 소중중 사이의 관계 등을 종합하여 보면, 피고 소중중이 이 사건 제1 소유권이전등기 무렵 종중으로서의 실체를 가지고 이 사건 토지를 점유한 이래 현재까지도 그 점유를 계속하고 있고, 이러한 피고 소중중의 점유는 소유의 의사로 평온, 공연하게 하여 온 것으로 추정되며, 위와 같은 사정들에 비추어 볼 때 선의이며 과실 없이 점유하였다고 봄이 타당하므로, 이 사건 토지에 관하여는 피고 소중중이 이 사건 제1 소유권이전등기를 마친 2002. 12. 24.로부터 10년이 경과한 2012. 12. 24. 등기부취득시효가 완성되었다 할 것이다. 따라서 이러한 점에서도 원고의 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김장구, 판사 황경환, 판사 김은경

별지

목 록

1. 평택시 G 임야 47,538㎡
2. Q 임야 3,305㎡
3. R 임야 331㎡. 끝.