

부산지방법원 2022. 8. 17 선고 2021나40065 판결 [소유권이전등기청구 등의 소]

재판경과

부산지방법원 2022. 8. 17 선고 2021나40065 판결

부산지방법원 동부지원 2020. 11. 18 선고 2017가단214956 판결

전문

원고, 항소인A 주식회사 소송수계인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 정민

피고(선정당사자), 피항소인1. AR

피고, 피항소인2. D

3. E

4. F

5. G

6. H

7. I

피고 3 내지 7의 소송대리인 법무법인 강한

담당변호사 임수진, 김준태, 박종환

8. J

9. K

10. L

11. M

12. N

13. O

14. P

15. Q

16. R

17. S

18. T

19. U

20. V

21. AA

피고 9 내지 21의 소송대리인 변호사 이남길

22. 대한민국

23. AE

24. AF

25. AG

피고 2, 8, 23, 24, 25의 소송대리인 변호사 안한진, 노태엽

26. 주식회사 AH

27. AI

28. AJ

29. AK

30. AL

31. AM

32. AN

33. AO

34. AP

35. AQ

피고 26 내지 35의 소송대리인 변호사 김영길

변론 종결 2022. 6. 8.

판결 선고 2022. 8. 17.

제1심판결 부산지방법원 동부지원 2020. 11. 18. 선고 2017가단214956 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고(선정당사자) 및 선정자들, 피고 E, G, F, H, I, 대한민국에 대한 부분을 취소한다.

원고에게, 피고(선정당사자) 및 선정자들은 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 각 1/5 지분에 관하여, 피고 E, G, F, H, I는 별지 목록 제4, 5항 기재 각 부동산 중 각 1/5 지분에 관하여, 피고 대한민국은 별지 목록 제12항 기재 부동산에 관하여 각 1990. 9. 18. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 원고의 나머지 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

3. 원고와 피고(선정당사자) 및 선정자들, 피고 E, G, F, H, I, 대한민국 사이에 생긴 소송총비용은 위 피고들이 부담하고, 원고와 나머지 피고들 사이에 생긴 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 피고(선정당사자) 및 선정자들과 나머지 피고들에 대한 부분을 취소한다.

원고에게,

가. 피고(선정당사자) AR 및 선정자 C, AS, AT, AV(이하 모두 '피고'로 지칭한다)은 별지 목록 제1항

기재 부동산 중 각 1/5 지분에 관하여, 피고 D은 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 E, G, F, H, I는 별지 목록 제4, 5항 기재 각 부동산 중 각 1/5 지분에 관하여, 피고 J는 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관하여, 별지 목록 제7항 기재 부동산 중, 피고 K는 432/8190 지분에 관하여, 피고 L, M은 각 288/8190 지분에 관하여, 피고 N은 819/8190 지분에 관하여, 피고 O, P, Q는 각 273/8190 지분에 관하여, 피고 R는 672/8190 지분에 관하여, 피고 S, T, U은 각 448/8190 지분에 관하여, 피고 V은 2016/8190 지분에 관하여, 피고 AA은 756/8190 지분에 관하여, 피고 대한민국은 별지 목록 제12항 기재 부동산에 관하여

각 1990. 9. 18. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. (1) 피고 S은 별지 목록 제7항 기재 부동산 중 6986/8190 지분에 관하여 부산지방법원 동부지원 2014. 3. 6. 접수 제21409호로 마친, 피고 AE은 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 위 법원 2014. 10. 8. 접수 제97827호로 마친, 피고 AF, AG은 별지 목록 제6항 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 12. 접수 제111559호로 마친, 별지 목록 제7항 기재 부동산 중, 피고 주식회사 AH은 7434/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 10. 16. 접수 제100725호로 마친, 피고 AI는 522/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110226호로 마친, 피고 AJ는 522/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110227호로 마친, 피고 AK은 1044/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110228호로 마친, 피고 AL는 261/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110229호로 마친, 피고 AM는 261/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110230호로 마친, 피고 AN은 1044/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110231호로 마친, 피고 AO은 1044/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110232호로 마친 각 소유권이전등기의,

(2) 피고 AP은 별지 목록 제7항 기재 부동산 중 1044/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110233호로 마친, 피고 AQ은 별지 목록 제7항 기재 부동산 중 1044/8190 지분에 관하여 위 법원 2014. 11. 7. 접수 제110234호로 마친 각 소유권이전청구권가등기의
각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. A 주식회사(변경 전 상호: B 주식회사)는 1973.경 BC 주식회사의 주식을 취득하여 경영권을 인수한 후 1976년경 위 회사를 흡수합병하였고, A 주식회사로부터 원고 소송수계인이 분할되어 새로 설립되었다(이하 편의상 BC 주식회사, A 주식회사, 원고 소송수계인을 구분하지 않고 모두 원고로 칭한다).

나. 원고는 1970년경 제2차 경제개발 5개년계획 정부지원사업의 일환으로 부산 기장군 BD리 일대에 판유리 공장(이하 '이 사건 공장'이라 한다) 건립을 추진하였는데, 동래군이 관리하던 군도인 "BS" 중 일부가 위 공장부지 예정지를 통과하게 되었다.

다. 원고는 1970. 3. 30. 동래군수에게 이 사건 공장부지 예정지를 지나던 위 군도 중 일부를 폐쇄하고 위 공장부지 밖에 위 군도를 대체할 새로운 도로 건설을 위한 노선변경허가신청을 하였다.

원고는 위 노선변경허가신청을 하면서 "본 회사에서 사업비 일체를 부담하고 시방설계서 대로 대행시공한다. 변경에 따른 신설노선부지는 앞으로 폐도(廢道)되는 부지와 상환(相換)키로 하고 노폭확장에 따른 추가편입부지는 본 회사 부담으로 무상제공하며 공사완료 즉시 법적이전하기로 한다."는 내용이 기재된 사업계획서를 첨부하였다.

라. 동래군은 1970. 5. 27. "본 공사의 공사비와 용지보상비 제반 공사는 인가설계서 대로 시공자(원고를 지칭) 부담으로 한다."는 조건을 붙여 원고가 신청한 군도구역변경을 인가하였고, 구역변경인가조서를 작성하였다.

마. 원고는 1970. 7. 1. 신 도로 건설공사에 착공하여 1970. 11. 30. 이를 준공하였고, 1971. 1. 15. 동래군수의 준공검사필증을 받았다.

바. 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 하고, 개별적으로는 별지 목록 순번으로 칭한다)는 당시 폐쇄된 구 도로 중 일부인 토지들로, 원고는 이 사건 공장 건립이 완료된 1970. 9. 18.부터 위 공장부지 내에 위치한 이 사건 각 토지를 점유·사용하여 왔다. 이 사건 각 토지의 위치와 모양은 별지 도면 기재와 같다.

사. 한편, 원고는 1976. 2. 28. 양산군수1)에게 "상환토지 소유권이전에 관한 건"이라는 제목으로, "1970. 5. 27.자 인가(군도로이설)를 얻어 BC 주식회사 자비 부담으로 공사를 완공하고 준공검사필증을 교부받은바 있는 구 군도로 00평과 원고 소유 토지 00평의 환지 조건이 그간 관할행정 구역의 개편과 BC 주식회사의 경영권 B 주식회사 이양 등 변동이 많았던 관계로 아직 소유권 이전이 이루어지지 않고 있어서 행정상 많은 어려움이 있으니, 구 군도로 00평을 매도, 원고 소유로 하여 주시고, 원고가 환지 조건으로 군에 제공한 00평을 군도 또는 국도로서 각각 이전, 등기할 수 있도록 조속히 처리하여 주시기 바랍니다."라는 내용의 공문을 제출하였다. 원고는 위 공문에 원고의 1970. 3. 30.자 노선변경허가신청서, 동래군의 1970. 5. 27.자 군도구역변경인가서 및 준공검사필증 사본을 첨부하였다.

아. 1970. 7.경 이 사건 각 토지의 소유자와 이후의 소유권 변동 내역은 다음 표 1, 2 기재와 같다2).

1	AW	이전등기내역 없음(다만, AW는 1991년 사망하였고, 피고 C, 피고 AR, 피고 AS, 피고 AT, 피고 AV이 각 1/5 지분을 상속하였음)
2	AX	2014. 9. 24.
3	1975. 1. 4.자 협의분할 상속	2014. 10. 7.자 매매
4	2013. 11. 13.	
5	AY	1981. 4. 21.자 재산상속
6	AZ	2014. 10. 24. 1946. 9. 12.자 협의분할 상속
7	BA	2014. 1. 23. 1962. 3. 19.자 재산상속
		1993. 9. 20.
12	BB	1948. 9. 11.자 권리귀속

7. 중 피고 S의 지분 전부	2014. 10. 16. 매매	피고 주식회사 AH 합계 7434/8190 지분	2014. 11. 7. 일부 매매 (합계 4698/8190 지분)	피고 AI 522/8190지분피고 AJ 522/8190지분피고 AK 1044/8190지분피고 AL 261/8190지분피고 AM 261/8190 지분
			2014. 11. 7. 매매예약 (합계 2088/8190 지분)	피고 AN 1044/8190 지분피고 AO 1044/8190 지분
				피고 AP 1044/8190 지분 가등기피고 AQ 1044/8190 지분 가등기

7. 중 피고 S의 지분 전부	2014. 10. 16. 매매	피고 주식회사 AH 합계 7434/8190 지분	2014. 11. 7. 일부 매매 (합계 4698/8190 지분)	피고 AI 522/8190지분피고 AJ 522/8190지분피고 AK 1044/8190지분피고 AL 261/8190지분피고 AM 261/8190 지분
				피고 주식회사 AH에게 온전히 남은 지분 648/8190 지분

[인정근거] 갑 제1 내지 9, 19, 49호증(각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

1) 원고는 1970. 9. 18.부터 1990. 9. 18.까지 20년간 이 사건 각 토지를 점유함으로써
시효취득하였다. 따라서 1990. 9. 18.경 이 사건 각 토지의 소유자였던 피고 C, AR, AS, AT, AV, D,
E, G, F, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, AA, 대한민국은 원고에게 각 해당 소유 부동산
또는 지분에 관하여 1990. 9. 18. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할
의무가 있다.

2) 나아가 원고의 시효취득 이후 위 피고들로부터 이 사건 각 토지의 소유권을 취득하거나 가등기를
마친 피고 S, AE, AF, AG, 주식회사 AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ은 이전 소유자들이
원고에 대한 소유권이전등기의무를 면탈할 목적으로 행한 불법행위에 적극 가담하거나 통모하여
가장매매를 한 것이므로, 각 해당 소유권이전등기 및 가등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

나. 피고들의 주장

1) 피고 대한민국의 주장 : 이 사건 ⑫ 토지는 관리청이 지정되어 있는 행정재산으로 국유재산법
제7조 제2항에 따라 행정재산은 취득시효의 대상이 되지 않는다.

2) 피고들의 공통 주장 : 원고는 점유개시 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타
법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이 사건 각 토지를 무단 점유한
것이므로 자주점유의 추정이 번복되었다.

3. 원고의 이전등기청구(점유취득취효 완성 주장)에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 원고는 1970. 9. 18. 이 사건 공장을 완공하면서부터 위 공장부지에 포함된 이 사건 각 토지를 점유·사용하여 왔고, 원고의 점유는 자주점유로 추정되므로, 원고가 점유를 개시한 1970. 9. 18.부터 20년이 경과한 1990. 9. 18. 위 각 토지에 관하여 원고의 점유취득시효가 완성되었다.

2) 한편, 원고의 취득시효가 완성된 1990. 9. 18. 이후에 이 사건 ②, ③, ⑥, ⑦ 토지의 소유권자(또는 지분권자)이던 피고 D, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, AA, S은 위 각 부동산의 소유권(또는 지분)을 피고 AE, AF, AG, S, 주식회사 AH에게 이전해준 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이로써 취득시효 완성 당시 등기명의인이던 피고 D, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, AA, S의 소유권이전등기의무가 이행불능에 빠지게 되었다. 결국 원고의 위 피고들에 대한 소유권이전등기청구는 받아들일 수 없다.

3) 따라서 원고에게, 피고 C, AR, AS, AT, AV, E, G, F, H, I, 대한민국은 각 해당 소유 부동산 또는 지분에 관하여 1990. 9. 18. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 대한민국의 주장에 대한 판단

1) 국유재산법상의 행정재산이란 국가가 소유하는 재산으로서 직접 공용, 공공용, 또는 기업용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산을 말하는 것이고, 그 중 도로와 같은 인공적 공공용 재산은 법령에 의하여 지정되거나 행정처분으로써 공공용으로 사용하기로 결정한 경우, 또는 행정재산으로 실제로 사용하는 경우의 어느 하나에 해당하여야 비로소 행정재산이 되는 것인데, 특히 도로는 도로로서의 형태를 갖추고, 도로법에 따른 노선의 지정 또는 인정의 공고 및 도로구역 결정·고시를 한 때 또는 도시계획법 또는 도시재개발법 소정의 절차를 거쳐 도로를 설치하였을 때에 공공용물로서 공용개시행위가 있다고 할 것이므로, 토지의 지목이 도로이고 국유재산대장에 등재되어 있다는 사정만으로 바로 그 토지가 도로로서 행정재산에 해당한다고 할 수는 없다(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다54332 판결 등 참조).

2) 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 ⑫ 토지는 군도인 "BS"의 일부였으나 동래군의 1970. 5. 27.자 노선변경인가에 따라 그 무렵 지정폐지 되었을 것으로 보이는 점, 그 후 이 사건 ⑫ 토지에

관하여 도로법에 따른 노선의 지정 또는 인정의 공고 및 도로구역 결정·고시를 하거나 도시계획법 또는 도시재개발법 소정의 절차를 거쳐 도로를 설치하는 등의 공용개시행위가 있었는지에 관하여 아무런 주장·입증이 없는 점, 갑 17호증(토지이용계획)에 의하면, 위 ⑫ 토지가 일반공업지역으로 지정되어 있는 점 등의 사정에 비추어 보면, 이 사건 ⑫ 토지의 지목이 '도로'이고 관리청이 지정되어 있다는 사정만으로 위 토지가 원고의 점유개시 당시 행정재산이었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 대한민국의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 타주점유 주장에 대한 판단

1) 관련법리 부동산 점유취득시효에서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 한다. 다만 그 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로, 점유자가 스스로 그 점유권원의 성질에 의하여 자주점유임을 증명할 책임이 없고, 점유자의 점유가 소유의 의사 없는 타주점유임을 주장하는 상대방에게 타주점유에 대한 증명책임이 있다. 따라서 점유자가 스스로 매매 등과 같은 자주점유의 권원을 주장한 경우에 그것이 인정되지 않는다고 하더라도 그 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다거나 점유권원의 성질상 타주점유라고 볼 수는 없다(대법원 1983. 7. 12. 선고 82다708, 709, 82다카1792, 1793 전원합의체 판결, 대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조). 또한 토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의 토지의 매매에 해당하여 그에 의하여 곧바로 소유권을 취득할 수 없다고 하더라도 그것만으로 매수인이 점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, 매도인에게 처분권한이 없다는 것을 잘 알면서 이를 매수하였다는 등의 다른 특별한 사정이 입증되지 않는 한 그 사실만으로 바로 그 매수인의 점유가 소유의 의사가 있는 점유라는 추정이 깨어지는 것이라고 할 수 없다(대법원 1993. 10. 12. 선고 93다1886 판결, 대법원 1996. 3. 22. 선고 95다53768 판결 등 참조).

2) 판단 이 사건에 돌아와 보건대, 원고의 점유가 타주점유로서 자주점유의 추정이 반복된 사실은

피고들이 입증하여야 할 것인데, 피고들이 들고 있는 ① 원고가 언제 어떠한 경위로 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 것인지 밝히지 못하고 있다거나, ② 소유권을 취득한 때로부터 50년이 지나도록 소유권이전등기절차를 마무리하지 않았다. ③ 원고가 구 도로부지 중 BE 토지의 경우 1988. 12. 28. 피고 대한민국으로부터 매수하여 소유권이전등기를 마친 사실이 있다는 등의 사정만으로 원고가 악의의 무단점유자라고 인정하기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려, 아래에서 인정되는 여러 사실 또는 사정들을 종합해 보면, 원고는 소유의 의사로 이 사건 각 토지를 점유해 왔다고 봄이 타당하므로, 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

① 원고는 노선변경허가신청을 하면서 폐도되는 부지와 신설노선 부지를 "상환"한다는 표현을 명시적으로 기재한 점, 동래군은 공사비 및 용지보상비를 원고가 부담한다는 조건만 부가하여 위 신청을 인가한 점, 원고는 신설노선에 대한 공사를 완공하였고, 동래군은 그 준공을 확인하고 준공검사필증을 발급해 준 점, 동래군이 이 사건 각 토지가 부지로 포함된 이 사건 공장의 건축을 허가해준 점, 원고가 1976. 2. 28. 양산군수에게 1970. 5. 27.자 노선변경인가를 통해 상환하기로 하였던 토지들(구 도로부지와 신 도로부지)에 대하여 소유권 이전절차를 마무리해 달라고 독촉한 점 등에 비추어 보면, 원고와 동래군 사이에 이 사건 각 토지에 관한 교환계약과 유사한 합의가 있었다고 볼 여지가 있다. 위 노선변경인가 당시 동래군이 이 사건 각 토지의 소유자는 아니었으나, 우리 민법은 타인권리 매매도 허용하고 있으므로 그러한 사정만으로 원고의 점유가 점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 있다고 단정할 수 없다.

② 나아가, 갑 제23 내지 43, 47호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, 이 사건 각 토지 중 ②, ⑫ 토지를 제외하고는 모두 1940. 5. 31. 도로로 지목 변경되었고, 위 ②, ⑫ 토지는 1958. 10. 1. 및 1959. 8. 10. 각 도로로 지목 변경된 점, 이 사건 각 토지가 언제 군도로 지정·고시되었는지 알 수 없으나, 상당기간 군도로 지정되어 동래군이 관리해왔던 것으로 보이는 점, 이 사건 ⑥, ⑧ 내지 ⑪ 토지와 같은 모토지에서 분할된 BT 토지는 AZ에서 BU 외 7인을 거쳐 1968. 10. 17. 원고에게, BV 토지는 AB에서 BW를 거쳐 1968. 9. 20. 원고에게, BX 토지는 AC에서 BY를 거쳐 1968. 9. 3. 원고에게, BZ 토지는 AD에서 CA를 거쳐 1969. 4. 8. 원고에게, CB 토지는 CC에서 CD를 거쳐 1969. 7. 30. 원고에게 각 소유권이 이전되었으나, 이 사건

각 토지는 도로로 지목 변경된 이후 약 70년 동안 소유권변동이 없었던 점, 이 사건 ①, ③ 내지 ⑪ 토지들이 도로로 지목 변경된 1940. 5. 31.경 시행되던 조선도로령 및 토지수용령 등 관련 법령에는 토지수용절차에 관한 규정이 마련되어 있었던 점 등을 종합해 보면, 원고가 점유를 개시할 무렵 이미 동래군이 공공용 재산의 취득절차를 거쳐 이 사건 각 토지의 소유권을 적법하게 취득하였거나 동래군의 점유취득시효가 완성되었을 가능성도 배제할 수 없다.

③ 원고의 임원이던 BF은 1978. 10. 11. 구 부동산등기특별조치법(법률 제3159호로 개정되기 전의 것)에 따라, 이 사건 ⑧ 내지 ⑪ 토지를 1971. 1. 15.경 매수하여 현재까지 사실상 소유하고 있음을 확인하여 달라는 취지의 확인서발급신청서를 작성한 사실이 있고, 위 신청서에 첨부하기 위해 당시 양산군 BD리 일대에 거주하였던 CE 외 2인 명의의 보증서를 받기도 하였다.

④ 이 사건 ①, ⑧ 내지 ⑪ 토지는 1998.부터 2018.까지 원고가 재산세를 납부하였고, 나머지 토지들에 대하여도 2009.부터 2013.까지 원고가 재산세를 납부하였다.

⑤ 피고들과 그 선대들은 원고가 이 사건 공장을 완공한 1970. 9. 18.부터 2012.경까지 이 사건 각 토지에 대한 소유권을 주장하거나 행사한 사실이 없다.

4. 원고의 말소등기청구(반사회적 행위 또는 통정허위표시 주장)에 대한 판단

가. 관련법리

부동산에 관한 취득시효가 완성된 후 취득시효를 주장하거나 이로 인한 소유권이전등기청구를 하기 이전에는 등기명의인인 부동산 소유자로서는 특별한 사정이 없는 한 시효취득 사실을 알 수 없으므로 이를 제3자에게 처분하였다 하더라도 불법행위가 성립할 수 없으나, 부동산의 소유자가 취득시효의 완성 사실을 알 수 있는 경우에 부동산 소유자가 부동산을 제3자에게 처분하여 소유권이전등기를 넘겨줌으로써 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기의무가 이행불능에 빠지게 되어 취득시효 완성을 주장하는 자가 손해를 입었다면 불법행위를 구성한다 할 것이며, 부동산을 취득한 제3자가 부동산 소유자의 이와 같은 불법행위에 적극 가담하였다면 이는 사회질서에 반하는 행위로서 무효이다(대법원 1998. 4. 10. 선고 97다56495 판결 등 참조).

나. 판단

이 사건에 관하여 보건대, 원고의 점유취득시효가 완성된 1990. 9. 18. 이후에 이 사건 ②, ③, ⑥, ⑦

토지의 소유권(또는 지분)에 관하여 피고 AE, AF, AG, S, 주식회사 AH 앞으로 증여 또는 매매를 원인으로 소유권이전등기가 경료된 사실은 앞서 본 바와 같고, 이와 같은 등기명의자의 처분행위가 불법행위에 해당하려면 등기명의인이 점유취득시효가 완성된 사실을 알고 있어야 할 것인데, 위 처분행위의 증여자 또는 매도인이던 피고 D, J, K 외 11인 및 S이 '조상땅찾기' 서비스를 통해 해당 토지를 찾았고, 특히 피고 D, J는 관련 브로커에게 해당 토지의 취득 및 처분 일체를 위임하였던 점, 위 피고들이 각 해당 토지가 이 사건 공장의 부지로 사용되는 사정을 알 수 있었고, 위 피고들 중 일부는 이 사건 각 토지의 인근에 거주하였다는 점 등의 사정만으로는 위 피고들이 각 처분행위 당시 원고의 취득시효완성 사실을 알고 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 매수인 또는 수증자인 피고 AE, AF, AG, S, 주식회사 AH이 원고의 취득시효 완성 사실을 알면서 소유자의 불법행위에 적극 가담하였거나 통정 허위표시를 하였는지에 관하여 보더라도, 이들이 '조상땅찾기' 브로커로 보이는 CF 또는 공인중개사인 피고 AQ을 통해 각 해당 토지를 소개받은 점, 피고 (주)AH은 부동산투자 등을 목적으로 2014. 3. 25. 설립된 법인이고, 이 사건 ⑦ 토지 전체가 아닌 지분만 취득한 점, 각 해당 토지가 이 사건 공장의 부지로 사용되고 있는 사실은 온라인 검색 등을 통해 쉽게 알 수 있는 점, 피고 S이 피고 K 외 11인과 친인척 관계에 있다는 등의 사정만으로 위 피고들이 각 처분행위 당시 원고의 시효완성 사실을 알고 있었고, 그로 인한 이전등기의무를 면탈하기 위해 가장매매 또는 허위의 증여계약을 체결하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 여기에 2013. 12.경 부산 기장군 CG면 일대에 신도시개발사업, 테마파크 등 복합관광단지 조성 사업이 계획·추진 중이었던 사정(갑14)까지 고려하면, 위 피고들의 매수 목적은 원고의 이전등기청구권을 무력화시키기 위한 것이라기보다 시세차익 또는 개발행위를 통한 수익창출에 있었다고 볼 여지도 있다. 그렇다면, 이 사건 ②, ③, ⑥, ⑦ 토지의 소유권(또는 지분)에 관한 처분행위가 반사회적 행위 또는 통정 허위표시에 해당하여 무효라는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 소결

따라서, 원고의 시효취득 이후 이 사건 ②, ③, ⑥, ⑦ 토지의 소유권(또는 지분)을 취득하거나 가등기를 마친 피고 S, AE, AF, AG, 주식회사 AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ에 대한 소유권이전등기 또는 가등기의 말소 청구는 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C, AR, AS, AT, AV, E, G, F, H, I, 대한민국에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 없어 기각할 것인데, 제1심판결 중 피고 C, AR, AS, AT, AV, E, G, F, H, I, 대한민국에 대한 부분은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로 이를 취소하여, 위 피고들에게 각 소유권이전등기절차의 이행을 명하고, 원고의 나머지 피고들에 대한 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정일에

판사서호원

판사이은명

별지

- 1) 1973년 동래군이 양산군에 병합되었다.
- 2) 표2는 표1 제7항 기재 부동산 중 피고 S의 지분에 관하여 피고 S의 소유권을 취득한 이후의 소유권 변동 내역을 표시한 것이다. 아래 각 표의 순번은 별지 목록의 해당 항을 의미하고, 최종 소유자는 음영처리 하였다.
- 3) 상세 지분: 피고 K 432/8190; 피고 L, 피고 M각 288/8190; 피고 N 819/8190; 피고 O, 피고 P, 피고 Q각 273/8190; 피고 R 672/8190; 피고 T, 피고 U각 448/8190; 피고 V 2016/8190; 피고 AA 756/8190
- 4) 표2의 경우 등기원인의 발생일자는 이 사건 판단과 관련이 없어 생략하였음.