

제주지방법원 2016. 12. 30 선고 2015가단55341 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

재판경과

제주지방법원 2017. 11. 1 선고 2017나10138 판결

제주지방법원 2016. 12. 30 선고 2015가단55341 판결

전문

원고A문중희

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

변론 종결 2016. 11. 18.

판결 선고 2016. 12. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

M에게, 제주시 N 대 205m²(이하 '이 사건 1토지'라 한다)에 관하여 피고 B는 제주지방법원 1973. 12. 4. 접수 제17486호로 마친 소유권이전등기의, 피고 C은 3/21 지분에 관하여, 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L은 각 2/21 지분에 관하여 제주지방법원 1973. 12. 19. 접수 제18720호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, O 대 116m²(이하 '이 사건 2토지'라 하고, 이 사건 1, 2토지를 통칭하여 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여, 피고 C은 3/21 지분에 관하여, 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L은 각 2/21 지분에 관하여 제주지방법원 1973. 12. 4. 접수 제17487호로 마친 소유권이전등기의, 피고 B는 제주지방법원 1973. 12. 19. 접수 제18721호로 마친 소유권이전등기 및 같은 법원 2000. 4. 10. 접수 제23025호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 분할 전 제주시 P 분묘지 286평은 1913. 8. 15. 망 M에게 사정되었다. 위 토지는 1970 12. 13. 이 사건 1, 2토지 및 Q 분묘지 169평(이하 '이 사건 묘지'라 한다)으로 분할되었고, 1973. 11. 27. 이 사건 1, 2토지의 지목이 분묘지에서 대지로 변경되었다.

나. 망 R은 1973. 12. 4. 이 사건 1토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를, 망 S은 1973. 12. 4. 이 사건 2토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다. 이후 망 R과

망 S은 1973. 12. 15. 이 사건 1, 2토지를 교환하는 계약을 체결하고, 이에 따라 망 R은 1973. 12. 19. 이 사건 2토지에 관하여 소유권이전등기를, 망 S은 1973. 12. 19. 이 사건 1토지에 관하여 소유권이전등기를 각 마쳤다.

다. 망 R이 사망한 후 피고 B는 이 사건 2토지에 관하여 2000. 4. 10. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 망 S은 1987. 6. 27. 사망하였고, 그 상속인으로는 처인 피고 C, 자녀인 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L이 있다.

마. 한편 이 사건 묘지에 관하여 망 M이 1953. 8. 16. 사망한 후 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법에 따라 1984. 11. 22. 망 M의 장자인 T과 원고의 당시 대표자이던 U 외 2명 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, 현재 원고가 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 5, 6, 7, 8호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 1, 2토지에 관한 망 R, 망 S의 소유권이전등기는 원인무효의 매매계약에 의한 것으로 무효이고, 그에 터 잡은 교환계약 역시 무효이므로 피고들 명의의 등기는 말소되어야 하는 무효의 등기이다.

따라서 원고는 망 M에 대하여 명의신탁해지에 기한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 망 M을 대위하여 피고들에 대하여 말소등기청구권을 대위 행사한다.

나. 피고들의 주장

망 R, 망 S은 이 사건 1, 2토지를 매수한 후 1967. 및 1968.경 건물을 신축하였고, 착오로 소유권이전등기가 마쳐진 것을 발견하여 교환계약을 체결하였으며, 이에 따라 소유권이전등기를 마쳤는바, 위 소유권이전등기는 적법한 등기이다.

또한 망 R, 망 S이 사건 1, 2토지 지상에 건물을 신축한 이후 현재까지 위 건물에서 그 상속인들이 살고 있는바, 10년 이상 평온, 공연하게 이 사건 1, 2토지를 점유하였으므로 등기부 취득시효가

완성되었다 할 것이고, 나아가 20년 이상 평온, 공연하게 이 사건 1, 2토지를 점유하여 점유취득시효가 완성되었다 할 것이어서 피고들 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기이다.

3. 판단

가. 등기추정력의 인정 여부

전 소유자가 사망한 이후에 그 명의로 신청되어 경료된 소유권이전등기는, 그 등기원인이 이미 존재하고 있으나 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안에 등기의무자에 대하여 상속이 개시된 경우에 피상속인이 살아 있다면 그가 신청하였을 등기를 상속인이 신청한 경우 또는 등기신청을 등기공무원이 접수한 후 등기를 완료하기 전에 본인이나 그 대리인이 사망한 경우와 같은 특별한 사정이 인정되는 경우를 제외하고는 원인무효의 등기라고 볼 것이어서 그 등기의 추정력을 인정할 여지가 없고, 따라서 망인 명의로 신청되어 경료된 등기의 유효를 주장하는 자는 위와 같은 특별한 사정이 있었다는 점을 주장·입증하여야 한다(대법원 2004. 9. 3. 선고 2003다3157 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 망 M이 1953. 8. 16. 사망한 사실, 망 R과 망 S은 이 사건 1, 2토지에 관하여 망 M 사망 이후인 1973. 12. 4. 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같은바, 망 R, 망 S의 이 사건 1, 2토지에 관한 소유권이전등기의 추정력은 더 이상 인정될 수 없으므로, 위 각 등기는 실체관계에 부합한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 원인무효라고 보아야 하고, 그 이후 위 등기에 터 잡아 마쳐진 피고들 명의의 각 소유권이전등기도 원인무효라고 보아야 할 것이다.

나아가 앞서 본 증거, 갑 제1, 2, 4, 19, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 1, 2토지를 망 M에게 명의신탁한 사실을 인정할 수 있는바, 망 M을 대위하여 피고들에게 그 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 원고에게 피보전권리가 있다 할 것이다.

따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 1, 2토지에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 취득시효 완성 항변에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 증거, 을 제1호증(가지번호 포함)의 기재, 이 법원의 현장검증결과 및 변론 전체의

취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 1토지에 관하여 망 S과 그 상속인인 피고 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L은 등기 무렵인 1973. 12. 4.경 그 지상에 건물을 신축하면서 위 토지를 점유해온 사실, 이 사건 2토지에 관하여 망 R과 그 상속인인 피고 B는 등기 무렵인 1973. 12. 4.경 그 지상에 건물을 신축하면서 위 토지를 점유해온 사실이 인정되고, 이러한 점유는 소유의 의사로 평온·공연하게 한 것으로 추정되므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 망 S, 망 R이 각 자신 명의로 소유권이전등기를 마친 1973. 12. 19.부터 10년이 경과한 1983. 12. 19. 무렵에는 이 사건 1, 2토지에 관한 등기부취득시효가, 위 각 토지를 점유하기 시작한 1973. 12. 4.부터 20년이 경과한 1993. 12. 4. 무렵에는 이 사건 1, 2토지에 관한 점유취득시효가 각 완성되었다고 할 것이다. 따라서 피고들의 이 사건 1, 2토지에 관한 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기라 할 것이므로, 피고들의 항변은 이유 있다.

1) 이 사건 1, 2토지가 분할되고 그 무렵 지목이 대지로 변경된 점, 이 사건 묘지는 공로에 접한 부분이 없어 이 사건 1, 2토지 지상에 건물을 짓기 전에는 이 사건 1, 2토지를 통하여 이 사건 묘지의 묘소관리를 하였다고 하는 점에 비추어 망 R, 망 S 명의로 소유권이전등기가 마쳐질 무렵에 나대지 지상에 건물이 각 신축된 것으로 보인다(원고는 이 사건 2토지 지상 건물에 관하여 1948.경 사용허가가 났으므로 분할 이전부터 건물이 있었다고 주장하나 원고가 제출하는 건축물대장(갑 제24호증) 대로 1948.경 망 R이 이 사건 2토지 지상에 건물을 신축하였다 하더라도 그 무렵부터의 망 R의 자주점유는 추정된다 할 것이고, 위 자주점유 추정이 깨어질만한 사정이 있다고 볼 증거도 없다).

2) 원고는 이 사건 묘지의 묘소관리를 하면서 이 사건 1, 2토지 지상에 건물이 신축된 사실을 알았고, 이 사건 소제기 전까지는 어떠한 이의를 제기한 사실도 없으며, 오히려 이 사건 1, 2토지의 건물 소유자인 망 R, 망 S에게 이 사건 묘지를 관리해달라는 취지로 떡을 주기도 하였다.

3) 이 사건 1, 2토지는 이 사건 묘지 중 묘소가 있는 부분과 땅의 고저차도 크고, 분할 당시부터 축조된 담으로 둘러싸여져 있어 이 사건 묘지와 명확하게 경계가 구분되어 있다.

4) 이 사건 1, 2토지 주변 이웃의 진술에 의하더라도 망 R과 그 상속인 피고 B, 망 S과 그 상속인들인 피고 C 등은 이 사건 1, 2토지에서 최초 등기 무렵부터 거주한 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사윤동연