



전 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2022가단1543 소유권말소등기
원 고 A회사
소송대리인 B
피 고 1. C
2. D
피고들은 미성년자이므로 법정대리인 친권자 모 E
피고들 소송대리인 변호사 송철한
변 론 종 결 2022. 10. 26.
판 결 선 고 2022. 12. 7.

주 문

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

청 구 취 지

피고들은 F에게 전북 무주군 G 임야 26,479m²(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 각 1/4 지분에 관하여 전주지방법원 무주등기소 2014. 5. 13. 접수 제3253호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.



이 유

1. 기초사실

가. H조합은 2011. 4. 4. F에게 30,000,000원을 변제기 2012. 4. 4., 이자 '변동형기준 금리 + 2.42%', 지연배상금률 '대출금리 + 8 내지 11%'로 정하여 대출하였다.

나. 원고는 2017. 3. 28. H조합으로부터 위 대출금 채권을 양수하고(이하 위 대출금 채권을 '이 사건 양수금 채권'이라 한다), F을 상대로 의정부지방법원 2019차전6086호로 양수금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2019. 9. 16. 지급명령을 받았다. 위 지급명령은 2019. 12. 6. 확정되었다.

다. 이 사건 부동산의 1/2 지분 공유자였던 F은 2014. 5. 13. 이 사건 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2014. 4. 1. 매매를 원인으로 한 피고들 명의의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

라. 피고들은 F의 자녀들이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

이 사건 소유권이전등기는 F과 피고들 사이의 통정허위표시에 의하여 마쳐진 것이어서 무효이다. 따라서 원고는 이 사건 양수금채권의 채권자로서 F을 대위하여 피고들을 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고들의 주장 요지

이 사건 소유권이전등기는 2014. 4. 1.자 매매를 원인으로 하여 마쳐졌으나 실제로는 F이 피고들에게 자신의 1/2 지분을 각 1/4 지분씩 증여하여 마쳐진 것이다. 따라서 이



사건 소유권이전등기는 통정허위표시에 의하여 마쳐진 것이 아니고 실체적 권리관계에 부합하는 등기로서 유효하다.

3. 판단

가. 관련 법리

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여뿐만 아니라, 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되고, 한편 부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 전 소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고 다른 원인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인 행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없을 것이므로, 이러한 경우에도 이를 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 무효라는 주장·입증을 하여야 한다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다65462 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

앞서 본 바와 같이 피고들은 이 사건 소유권이전등기가 매매가 아닌 증여를 원인으로 마쳐진 것이라고 주장하고 있으나, 위 법리에 의하여 그 주장만으로 이 사건 소유권이전등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없고, 원고가 이 사건 소유권이전등기가 통정허위표시에 의하여 마쳐진 것이라는 점을 입증해야 한다.

살피건대, 위 인정사실과 을 제1호증의 1 내지 5, 을 제2, 3호증, 을 제4호증의 1 내지 5, 을 제5호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래



의 사정을 모아 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 소유권이전등기가 F과 피고들 사이의 통정허위표시에 의하여 마쳐졌다고 인정하기 부족하다.

○ 원고는 F이 이 사건 부동산을 금융기관에 담보로 제공하는 등 소유권을 하였으므로 이 사건 부동산을 F 및 피고들 집안의 선산으로 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 아래의 사정에 비추어 이 사건 부동산은 F 및 피고들 집안의 선산으로 보인다.

① 이 사건 부동산에는 피고들의 증조부모, 고조부모, 현조부모의 분묘 6기와 종현조부모의 분묘 2기가 있다.

② 이 사건 부동산은 F의 조부(피고들의 증조부) I의 소유였다. F의 부 J(피고들의 조부)은 부 I으로부터 이 사건 부동산을 증여받아 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 F은 2001. 6. 13. 부 J(피고들의 조부)으로부터 이 사건 부동산의 1/2 지분을 증여받아 2001. 6. 14. 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. F의 남동생 K도 같은 원인으로 2001. 6. 14. 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

③ 이 사건 부동산에 관하여 2009. 10. 21. 채권최고액 6,500만 원, 근저당권자 L조합인 근저당권설정등기가 마쳐진 것은 사실이다. 그러나 위 근저당권 피담보채무의 채무자는 F의 부(피고들의 조부) J이고, F은 이 사건 부동산의 1/2 지분 공유자였으므로 나머지 1/2 지분 공유자인 K도 위 근저당권 설정에 동의하였던 것으로 보인다. 한편, 피고들은 J이 위 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하였다고 밝히고 있다. 그렇다면 위 근저당권 설정을 실질적으로 주도한 사람은 F이 아닌 J으로 보인다.

○ 원고가 통정허위표시의 논거로 들고 있는 대법원 1978. 4. 25. 선고 78다226 판결은 이미 취득시효가 완성된 토지에 관하여 취득시효가 완성된 이후에 남편이 동거하



는 처 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 것이어서 그 매매를 가장 매매로서 무효로 보아야 할 여지가 큰 사안에 관한 것이다. 그러나 이 사건은 아버지가 미성년 자녀들에게 선산에 관한 공유 지분을 증여한 것이어서 위 판결을 이 사건에 원용하기 적절하지 않다.

○ 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 시기에 비추어 F이 강제집행을 피하기 위하여 피고들에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 정황이 있는 것은 사실이다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산은 피고들 집안의 선산으로서 후손에게 대대로 증여되어 왔으므로 특별한 사정이 없는 한 F도 언젠가 자신의 지분을 자녀들인 피고들에게 증여할 의사가 있었다고 봄이 타당하다. 즉, 앞서 본 정황은 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 경위에 불과하고, 피고들로서도 선산을 지키기 위해서는 강제집행이 이루어지기 전에 미리 F의 지분을 증여받는 것이 유리하다. 그렇다면 F이 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 피고들에게 증여함에 있어 그 의사표시의 진의와 표시가 일치하지 아니한다고 보기는 어렵다.

○ 이 사건 소유권이전등기 이후 피고들의 법정대리인 친권자 모 E가 피고들에게 부과된 재산세 등을 납부해왔다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이창섭