

LAW Common Sense Information

소유권이전등기가 원인무효로 말소될 운명이라고 하더라도 점유취득시효가 완성되었다면, 실제관계에 부합하는 등기로서 등기의 유효를 주장할 수 있다.



글/ 박종복 변호사

Q

본인은 약 30년전 A로부터 농지를 매수하여 등기를 마치고 이를 계속 경작하여왔다. 최근 토지사정명의인의 후손들이 나타나서 본인과 A를 상대로 소유권이전등기말소청구 소송을 제기하여 왔다. A는 토지사정명의인으로부터 위 농지를 매수하였다고 주장하고 있으나 계약서 등 증거는 남아있지 않다. 소송의 승패예측은 어떠한가?

A

결

론부터 말하면 귀하는 위 소송에서 승소할 가능성이 높아 보인다. 먼저 사정명의인과 A사이에 진정한 매매계약 없이 등기가 불법으로 경로된 사실이 입증된다면 A앞으로의 이전등기는 말소될 수는 있을 것이다. 그런데 등기부상 등기원인이 매매, 증여 등을 원인으로 한 소유권이전등기일 경우에는 A는 등기명의자로서의 강력한 등기추정력을 갖고 있기 때문에 사정명의인의 후손들이라고 하더라도 그 등기추정력을 깨기는 쉽지 않을 것이다. 만약 위 등기원인이 매매 등 이전등기가 아닌 보존등기라면 문제는 달라진다. 왜냐하면 보존등기는 사정명의

인만이 할 수 있는 것이 원칙이므로 특별한 사정이 없는 한 A명의 의 보존등기는 말소되어야 하기 때문이다.

그런데 가사 A명의 등기가 말소되고 따라서 A로부터 등기를 이전 받은 귀하 명의의 등기도 말소될 운명이라고 하더라도 귀하는 30여년전 A가 소유자인 것으로 믿고 A에게 돈을 주고 위 농지를 매수한 후 이를 소유의 의사로 평온 공연하게 20년 이상 점유하여 왔으므로 점유취득시효가 완성되었다고 보여지며 따라서 위 사실을 적극 입증한다면 귀하 명의의 위 등기는 실제관계에 부합하는 등기로서 유효하다는 평가를 받게 될 것으로 보여진다.

따라서 이사건에서 귀하의 승소가능성이 높아 보인다는 것이다.

