

은행 대출 서명 후 14년, 땅을 돌려받을 수 있을까?

근거: 안장성 인민법원 2026년 9월 23일자 제498/2026/DS-PT호 항소심 판결

사건 이야기

땅 한 필지, 여덟 명의 자녀, 그리고 은행 대출을 위해 서명한 문서 한 장

누가 상속인인가

C2 씨는 2010년, N 씨는 2018년에 사망했으며 두 사람 모두 유언을 남기지 않았다. 두 사람에게는 여덟 명의 자녀가 있다. 장남 T4 씨는 2007년에 사망하여 아내와 두 딸을 남겼다.

재산

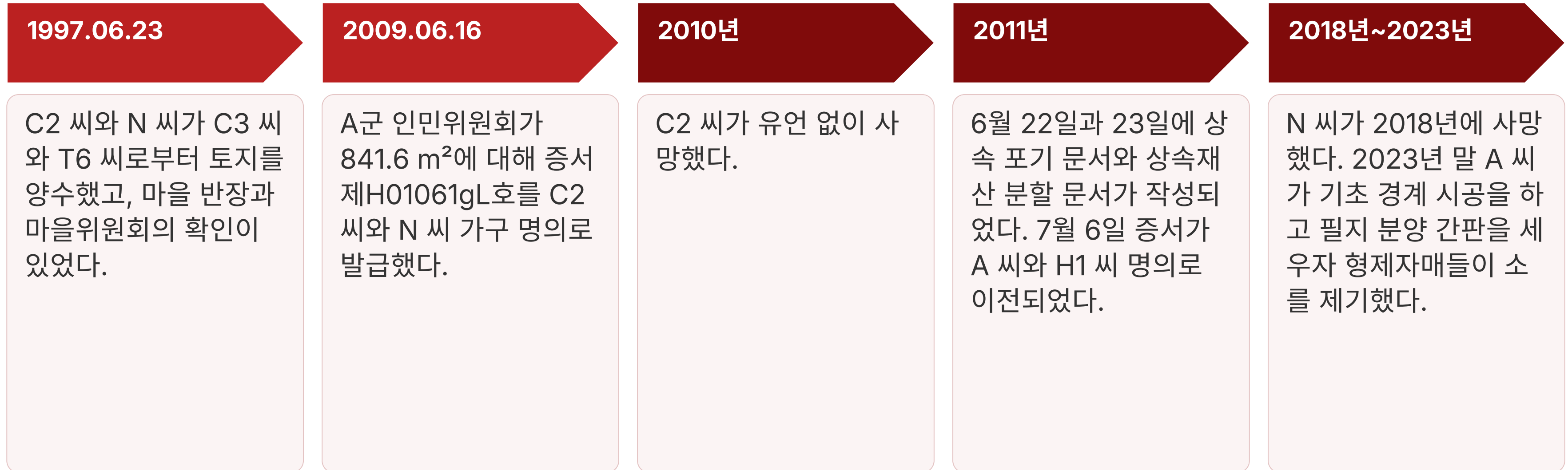
안장성 제22호 필지, 지도 제 23호, 면적 841.6 m². 두 사람은 1997년에 양수로 취득했다. 토지사용권 증서는 2009년 6월 16일 C2 씨와 N 씨 가구 명의로 발급되었다.

일어난 일

2011년 가족 구성원들은 상속 포기 문서와 상속재산 분할 문서에 서명하여 토지 전부를 A 씨에게 넘겼다. 증서는 A 씨와 그의 아내 H1 씨 명의로 이전되었다.

사건 이야기

1997년부터 2026년까지 토지 명의는 어떻게 바뀌었나?



원고들은 무엇을 청구했고 제1심 법원은 어떻게 판단했나?

여섯 자녀(원고)의 청구

- 841.6 m²가 가구 구성원 9명의 지분별 공유재산임을 확정하고 균등 분할할 것.
- 2011년 6월 23일자 상속재산 분할 문서를 취소할 것.
- 2011년 7월 6일 A 씨와 H1 씨 명의로 발급된 증서 제CH01609gL호를 취소할 것.
- 부모의 상속재산을 8개의 균등 지분으로 분할할 것.

제1심: 2025년 9월 29일자 판결 제41/2025/DS-ST호

- ✕ 공유재산의 확정 및 지분별 분할 청구를 받아들이지 않았다.
 - ✕ 부모의 상속재산 분할 청구를 받아들이지 않았다.
 - ✕ 상속재산 분할 문서의 취소 청구를 받아들이지 않았다.
 - ✕ 토지사용권 증서의 취소 청구를 받아들이지 않았다.
- 원고들은 청구가액에 따른 소송비용을 부담해야 한다.

판결 요약

항소심: 원심 유지인가, 변경인가?

항소

S 씨, T 씨, H 씨, L 씨, K 씨, L1 씨, L3 씨가 항소하여 청구 전부를 인용하는 방향으로 제1심 판결을 변경해 달라고 요청했다.

검찰원

T 씨와 L3 씨의 항소에 대해서는 항소심 심리를 종료하고, 원고들의 항소를 일부 인용하여 제1심 판결을 변경할 것을 제안했다.

재판부

검찰원의 의견을 받아들였다. 증서는 취소하지 않고 2011년 상속재산 분할 문서를 인정하되, 아직 처분되지 않은 상속재산 부분을 분리하여 분할한다.

2026년 9월 23일 안장성 인민법원이 제1심 판결을 변경했다. 토지는 계속 A 씨가 관리·사용한다. 나머지 여섯 자녀와 T4 씨의 대습상속인은 금전으로 가치를 받는다.

법원의 판단

"가구" 앞으로 발급된 토지는 구성원 9명의 공동재산인가?

토지의 출처

두 사람은 1997년에 C3 씨와 T6 씨로부터 양수했으며 개간한 땅이 아니다. 판결은 가족 중 누구도 토지 가치를 높이는 데 기여하지 않았다고 기록했다.

가구 구성원

호적 자료에 따르면 1990년부터 2009년 6월 16일까지 이 가구는 11명으로, C2 씨의 동생과 두 명의 손자녀가 포함되어 있었다.

법원의 논거

정령 제64-CP호 제1조와 제2조에 따라 국가는 농업용지를 가구에만 배정한다. 이 증서에는 주거용지도 포함되어 있으므로 가구 앞으로 발급한 것은 규정에 어긋난다.

결과: 2009년 증서에는 가구로 기재되었으나 실질적으로는 C2 씨와 N 씨에게만 토지사용권이 설정되었다. 9명이 균등하게 나누자는 청구는 받아들여지지 않았다.

2011년의 상속 포기 및 상속재산 분할 문서는 어떻게 처리되었나?

N 씨의 몫

상속 수락 서류에는 N 씨가 남편의 상속재산 중 자기 몫을 포기했다는 내용이 나타나지 않는다. 따라서 N 씨 몫인 토지의 절반은 여전히 분할되지 않은 상속재산이다.

K 씨의 서명

2026년 8월 3일자 감정 결론 제 2877/KL-KTHS호는 K 씨 명의의 서명은 본인의 것이 맞지만, '상속재산 포기자'란 아래의 성명은 본인이 쓴 것이 아니라고 확정했다.

대습상속 순위

T4 씨는 2007년에 부모보다 먼저 사망했다. 그의 아내와 두 자녀는 2011년 절차에 서명하지 않았으므로 T4 씨의 몫은 아직 처분되지 않았다.

결과: 2011년 6월 23일자 상속재산 분할 문서는 유효하다고 인정되고 증서는 취소되지 않는다. N 씨의 상속재산과 T4 씨의 몫은 분리하여 법에 따라 분할한다.

법원의 판단

남은 상속재산은 어떻게 분할되나?

44.18

m² (지분당)

주거용지 33.33 m²와 다년생 작물용지 10.85 m²로 구성된다. 감정평가위원회의 가격으로 환산하면 57,990,940동이다.

분할 방법

841.6 m²에서 하천·수로 통로 46.4 m²를 제외하면 795.2 m²가 남는다.

절반씩 나눈다: 절반은 C2 씨의 상속재산, 나머지 절반은 N 씨의 상속재산이다.

C2 씨의 상속재산은 9개 지분으로 나눈다. A 씨는 2011년 문서에 따라 8개 지분을 받는다.

N 씨의 상속재산은 8개 지분으로 나누어 여덟 자녀에게 돌아간다.

누가 무엇을 받는가

A 씨는 현물 토지 441.8 m²를 받으며, 여기에는 판례 제05/2016/AL호에 따라 가산된 1개 지분이 포함된다. 여섯 자녀는 각각 57,990,940동을 받는다. T4 씨의 대습상속인은 2개 지분의 가치를 받는다.

논평

판결이 타당한 점은 무엇인가?

거래 전체를 취소하지 않음

법원은 2011년 문서와 증서를 취소하는 대신, 당사자들이 이미 합의한 부분은 유지하고 아직 처분되지 않은 부분만 분리하여 분할했다. 이는 14년간 형성된 토지 관계의 안정을 지킨다.

2015년 민법전 제620조에 부합

제620조 제2항은 상속 포기를 서면으로 할 것을 요구한다. N 씨의 서면 포기가 없으므로 N 씨의 몫은 처분될 수 없고, 따라서 분할되지 않은 상속재산으로 남는다.

대습상속에 관한 제652조에 부합

T4 씨는 2007년에 부모보다 먼저 사망했다. 그의 두 자녀는 아버지가 살아 있었다면 받았을 몫을 받으며, 2011년 절차에 서명하지 않았다고 해서 그 몫이 사라지지 않는다.

사용 중인 사람에게 토지를 귀속

A 씨는 토지를 관리하고 있으며 더 많은 지분을 받는다. A 씨에게 현물을 주고 다른 공동상속인에게 가치를 반환하게 하면 필지가 사용하기 어려운 작은 조각으로 쪼개지는 것을 피할 수 있다.

논평

논거 중 의문이 남는 점은 무엇인가?

정령 제64-CP호와 양수한 토지

정령 제64-CP호는 국가의 농업용지 배정을 규정한다. 이 사건의 토지는 두 사람이 1997년에 양수한 것으로 그 범위에 속하지 않는다. 법원의 결론은 토지의 출처와 기여를 근거로 삼았다면 더 견고했을 것이다.

2003년 토지법 제71조 제1항은 반대로 규정

2009년 증서 발급 당시 시행되던 법은 가구의 토지에 양수로 취득한 토지가 포함된다고 명시한다. 따라서 양수한 토지는 가구의 토지가 될 수 없다고 논증할 수 없다.

관리·개량 기여에 관한 판례 제05호

판결은 토지 가치를 높이는 데 기여한 사람이 없고 토지가 비어 있다고 적었으면서도 판례의 취지에 따라 1개 지분을 가산했다. 관리 기여는 인정될 수 있으나, 그 논거를 제시하고 명확히 수량화해야 한다.

2011년 문서 인정의 범위

주문은 2011년 6월 23일자 문서를 범위 제한 없이 유효하다고 인정하면서, 판결 자체는 그 문서가 N 씨의 몫과 T4 씨의 몫을 처분할 수 없다고 확정한다.

정령 제64-CP호는 어떤 종류의 토지를 규율하는가?

판결이 인용한 내용

재판부는 정령 제64-CP호 제1조와 제2조를 근거로 국가는 농업용지만 가구에 배정한다고 결론지었고, 따라서 주거용지와 다년생 작물용지가 포함된 필지에 대해 가구 앞으로 증서를 발급한 것은 법령에 어긋난다고 보았다.

근거: 2026년 9월 23일자 판결 제498/2026/DS-PT호 제[4.1]항

문서의 실제 범위

정령 제64-CP호에 첨부된 규정 제1조: “가구와 개인은 농업 생산 목적으로 장기간 안정적으로 사용할 수 있도록 국가로부터 농업용지를 배정받는다.”
2003년 토지법 제71조 제1항: “가구·개인이 사용하는 농업용지는 국가가 배정·임대한 농업용지, 다른 조직·가구·개인으로부터 토지사용권을 임차한 토지, 법령에 따라 토지사용권을 양수·상속·증여받은 토지를 포함한다.”

근거: 1993년 9월 27일자 정령 제64-CP호 제1조, 토지법 제13/2003/QH11호 제71조 제1항

두 문서는 서로 모순되지 않는다. 정령 제64-CP호는 국가가 배정한 토지만 다루며, 2009년 증서 발급 시점의 가구 토지 범위를 정하는 문서는 2003년 토지법이다.

판례 제05/2016/AL호는 어떤 기여를 인정하는가?

판례 내용 요약

“상속재산 분쟁 사건에서 상속재산의 일부를 받을 지위에 있고 상속재산의 관리·개량에 기여한 당사자가 상속 분할에 동의하지 않으면서(상속 청구 시효가 지났다는 이유로) 자신의 기여를 고려해 달라는 구체적 청구를 하지 않은 경우에도, 법원이 상속인들에게 분할하기로 결정한다면 그 기여를 고려해야 한다. 상속재산을 분할하지 말라는 청구가 기여를 고려해 달라는 청구보다 크기 때문이다.”

근거: 2016년 4월 6일 채택된 판례 제05/2016/AL호

판결의 적용 방식

제[4.2]항: “당사자 누구도 토지의 가치를 높이는 개량에 기여한 바가 없고, 현재 토지는 A 씨와 H1 씨가 관리하고 있으나 현황은 비어 있으며 울타리와 기초 경계 외에는 경작하거나 공사한 사람이 없다”.
제[4.3]항: “최고인민법원 판사위원회의 2016년 4월 6일자 판례 제05AL호의 취지에 따라 건축·보존·개량을 고려하여 이 상속재산 분할 사건을 해결하고, 상속재산 분할 시 01개 지분을 추가로 계산한다”.

근거: 판결 제498/2026/DS-PT호 제[4.2]항 및 제[4.3]항

판례는 관리 기여와 개량 기여를 모두 인정한다. 근거가 2011년부터 A 씨가 토지를 관리한 점이라면 여전히 판례의 범위에 속하지만, 판결은 스스로 부정한 개량 기여를 인용할 것이 아니라 그 점을 명확히 밝혔어야 한다.

이 사건에서 무엇을 알 수 있는가?

1

다른 사람 명의로 토지를 두기로 한 구두 약정은 법원이 인정하지 않는다. 원고 측 스스로도 약정이 구두였고 입증할 자료가 없다고 인정했다.

2

상속 포기 문서의 서명은 장기간 효력이 있다. 다른 사람의 은행 대출을 돕기 위해 서명했다는 사유로 서명한 문서의 효력이 사라지지 않는다.

3

상속인이 서명하여 포기하지 않은 상속 몫은 14년이 지나도 사라지지 않으며 법에 따라 분할된다.

4

'가구' 명의의 증서는 그 자체로 모든 구성원에게 권리를 만들어 주지 않는다. 권리는 토지의 출처와 실제 기여에 달려 있다.

권고

귀하는 이 사건에서 어느 위치에 있습니까?

명의를 맡긴 사람

- 명의를 맡기는 이유와 반환 의무를 명시한 공증 약정서를 작성한다.
- 재산 형성에 쓰인 자금의 출처를 증명하는 서류를 보관한다.
- 상속 포기 문서에 서명하기 전에 꼼꼼히 읽는다. 서명하면 권리를 잃는다.
- 명의자가 재산을 처분할 조짐이 보이면 조기에 소를 제기한다.

명의를 가진 사람

- 먼저 사망한 사람의 대습상속인을 포함하여 상속 순위를 빠짐없이 확인한다.
- 상속 포기 문서는 상속인 본인이 서명하고 서면으로 작성하며 상속재산 분할 전에 이루어져야 한다(2015년 민법전 제620조).
- 재산의 관리·개량 기여에 관한 서류를 보관한다.

양수인

- 상속 수락 서류를 확인한다: 누가 서명했고 누가 서면으로 포기했는지.
- 피상속인보다 먼저 사망한 상속인과 그 자녀를 확인한다.
- 매도인에게 모든 상속 순위자의 사망증명서와 신분 서류를 요구한다.

문의하기

DEDICA의 변호사와 법률 전문가 팀이 항상 도움을 드릴 준비가 되어 있습니다. 지금 연락하시면 심층적인 법률 자문과 서비스를 받으실 수 있습니다.

기업 및 투자
형사/범죄

상시 법률 자문
인수합병(M&A)

분쟁 해결
상표 및 저작권



주소

호찌민시 쑤언호아 동 하이바쯔ng 거리 171번지
A&T 빌딩 11층



전화

+84 39 969 0012



이메일

david@dedica-law.com



웹사이트

www.dedica-law.com



지금 전화하시거나 메시지를 남겨 자문을 받으세요.