

수원지방법원 평택지원 2017. 5. 17 선고 2015가단16151 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 4. 12.

판결 선고 2017. 5. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 평택시 C 전 65㎡, D 전 490㎡, E 전 490㎡에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2012. 2. 6. 접수 제3066호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 소유이던 평택시 C 전 1045㎡(이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다)는 2007. 1. 31.

평택시 C 전 65m², D 전 490m², E 전 490m²로 분할(분할 후 각 토지를 이하 '이 사건 토지'라 한다)되었다.

나. 평택시장은 2010. 12. 27. 이 사건 토지에 관한 원고와 피고 사이의 토지거래를 허가하였다.

다. 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2012. 2. 6. 접수 제3066호로 2012. 1. 3.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 하여 피고 명의의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

① 원고가 F에게 이 사건 토지의 매매계약 체결에 관한 대리권을 수여한 사실이 없음에도, F가 위임장 등 원고 명의 서류를 위조하여 피고와 매매계약을 체결한 후 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, F가 원고를 대리하여 피고와 체결한 이 사건 매매계약은 F의 무권대리 행위 또는 위조된 서류를 이용한 것으로서 무효이다.

② 아울러 이 사건 매매계약은 그보다 전인 2004. 6. 14.경 토지거래허가를 배제하거나 잠탈하기 위하여 체결되어 확정적으로 무효가 된 매매계약에 기초한 것으로서 그 효력이 인정되지 않는다.

③ 따라서 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기이므로, 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

① 피고가 원고의 사자 또는 대리인인 F로부터 이 사건 토지의 등기부에 기재된 2012. 1. 3.이 아니라 실제로는 2004. 6. 14.경 이 사건 분할 전 토지 중 약 714m²(216평)를 매매대금 1억 원에, 2006. 12. 28.경 나머지 부분인 약 331m²(100평)를 매매대금 5,500만 원에 각 매수하였다. 다만 토지거래허가를 받은 후 이 사건 매매계약서를 작성하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으므로, 이 사건 소유권이전등기는 적법하게 마쳐진 것이다.

② 설령, 원고가 F에게 이 사건 토지의 매매계약 체결에 관한 대리권을 수여한 사실이 없다고 하더라도, 원고는 F에게 평택시 G 임야 8628m² 토지의 개발 및 매매에 관한 일체의 법률행위를

대리할 권한을 수여한 이상 민법 제126조의 표현대리가 성립한다. 결국 원고가 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구할 권리는 존재하지 않는다.

3. 판단

가. 무권대리 또는 위조 주장에 관한 판단

(1) 관련 법리 소유권이전등기가 전 등기명의인의 직접적인 처분행위에 의한 것이 아니라 제3자가 개입된 처분행위에 의하여 이루어진 경우에, 현 등기명의인이 그 제3자가 전 등기명의인으로부터 대리권을 수여받았거나 당해 토지에 관한 명의신탁자 등 실질적인 처분권한을 보유한 자의 허락을 받고 처분행위를 하였다고 주장하는 경우에는 현 등기명의인의 등기가 적법하게 이루어진 것으로 추정된다 할 것이므로, 위 등기가 원인무효임을 이유로 그 말소를 구하는 전 등기명의인으로서 그 반대사실, 즉 그 제3자에게 전 등기명의인을 대리할 권한이나 실질적인 권리자의 동의를 없었다거나 또는 그 제3자가 전 등기명의인의 등기서류를 위조하였다는 등의 무효사실에 대한 증명책임을 진다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2009다10386 판결 등 참조).

또한, 토지 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 전 소유자로부터 토지를 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).

(2) 이 사건에 관한 판단 살피건대, 쌍방 다툼이 없거나 갑 제14, 19, 21, 22, 24호증, 을 제7, 8, 12, 13호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 F에게 원고를 대리할 권한이 없었다거나 F가 매매계약 및 소유권이전등기에 필요한 서류를 위조하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

① 원고는 2003. 11. 17. 이 사건 분할 전 토지의 소유권을 취득한 직후 F에게 위 토지의 처분을

위임한 사실이 있음을 자인하고 있고, 실제로 F를 통하여 H에게 위 토지를 매도하려고 하였다가 2004. 6. 14. 토지거래허가를 받지 못하여 그 매매가 무산된 사실도 있다.

② 이 사건 토지에 관한 매매대금 중 5,500만 원은 2006. 12. 28. 원고 명의의 계좌에 피고의 이름으로 입금되었다.

③ 원고는 F가 추후 범죄 혐의에서 벗어나기 위하여 위와 같이 입금한 자료를 남긴 것에 불과하다고 주장하나, 위 5,500만 원을 곧바로 자신 명의 계좌로 송금하고 매매대금 1억 5,500만 원인 이 사건 매매계약을 작성하여 자신에게 불리하게 작용할 수 있는 자료를 고스란히 남긴 F의 행동에 비추어 원고의 위 주장은 납득하기 어렵다.

④ 원고는 2007. 2. 15. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 3억 원인 피고 명의의 근저당권설정등기를 마쳐주었는데, 이는 향후 토지거래허가를 받지 못할 경우 발생하는 매매대금 반환채무 등을 담보하기 위하여 마쳐진 것으로 보이고, 위 근저당권설정등기가 원인 무효임을 뒷받침할 만한 증거는 없다.

⑤ 원고는 피고를 부동산 매수인으로 기재한 2011. 10. 25.자와 2012. 2. 3.자 각 인감증명서, 소유권이전등기에 필요한 주민등록초본을 직접 발급받아 F에게 교부하였다.

⑥ F는 이 사건 매매계약서 작성 및 이 사건 소유권이전등기 신청 당시까지 원고의 인감도장을 소지하고 있었고, 관련 서류 모두에 원고의 인감도장이 날인되어 있다.

⑦ 원고가 F에게 평택시 G 임야 8628㎡ 토지의 개발 및 처분에 관한 일체의 대리권을 수여한 바 있는데, 이후 위 G 토지의 처분이 완료되지 않았다는 F의 말에 속아 F로부터 인감도장을 회수하지 않았을 뿐만 아니라 위와 같이 F에게 인감증명서를 발급하여 주었다는 취지의 원고의 주장은, 위 G 토지가 등록전환, 분할 및 합병을 거쳐 2008. 9. 4.경까지 처분이 완료된 사실의 경우 원고가 등기부의 기재만 확인해도 손쉽게 알 수 있는 성질의 것인 점 및 원고가 그로부터 3년 이상 경과할 때까지 그와 같은 사실을 알지 못하였다는 것 자체가 지극히 이례적인 점을 모두 고려하면, 그 주장을 믿기 어렵다.

⑧ 피고는 현재 이 사건 토지에 관한 등기권리증 원본을 소지하고 있고, 원고는 위 등기권리증을 F에게 맡긴 후 이 사건 소유권이전등기일까지 약 8년 동안이나 회수하지 않은 이유에 관하여 납득할

만한 설명을 하지 못하고 있다.

나. 토지거래허가 관련 무효 주장에 관한 판단

(1) 관련법리 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상의 규제구역 내의 '토지 등의 거래계약' 허가에 관한 관계규정의 내용과 그 입법취지에 비추어 볼 때 토지의 소유권 등 권리를 이전 또는 설정하는 내용의 거래계약은 관할 관청의 허가를 받아야만 그 효력이 발생하고 허가를 받기 전에는 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 아니하여 무효라고 보아야 할 것인바, 다만 허가를 받기 전의 거래계약이 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약일 경우에는 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없으나 이와 달리 허가받을 것을 전제로 한 거래계약(허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약이 아닌 계약은 여기에 해당하는 것으로 본다)일 경우에는 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되고 이와 달리 불허가가 된 때에는 무효로 확정되므로 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 보는 것이 타당하다(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243 전원합의체 판결 참조).

(2) 판단 살피건대, 원고와 피고가 이 사건 분할 전 토지에 관하여 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용으로 매매계약을 체결하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

아울러 허가받을 것을 전제로 한 거래계약일 경우에는 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되는바, 원고와 피고가 2010. 12. 27. 이 사건 토지에 관한 토지거래허가를 득한 후 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 등기부에 기재된 매매계약일과 위 토지거래허가일 이전에 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 체결된 것으로 보이는 매매계약은 위 토지거래허가일에 소급하여 유효로 된다고 할 것이다.

결국 기존의 매매계약의 내용과 동일한 이 사건 매매계약 또한 무효라고 볼 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각한다.

판사이도식