

대구지방법원 서부지원 2023. 4. 5 선고 2021가합53669 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 박재형

피고B

소송대리인 법무법인 새대구 담당변호사 김진홍

변론 종결2023. 3. 8.

판결 선고2023. 4. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 대구 서구 C 대 359㎡ 중 각 4분의 1지분에 관하여, ① 1981. 2. 24. 대구지방법원 서부지원 등기와 접수 제7174호로 경료된, ② 1981. 2. 24. 같은 등기와 접수 제7175호로 경료된, ③ 1981. 3. 2. 같은 등기와 접수 제8191호로 경료된, ④ 1981. 3. 2. 같은 등기와 접수 제8192호로 경료된 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 소유였던 대구 서구 C 대 359㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 청구취지 기재와 같이 1981. 2. 23.자 매매를 원인으로 한 피고 명의의 1981. 2. 24.자 및 1981. 3. 2.자 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 통칭한다)가 마쳐졌다. 이후 피고는 1989. 4. 18. 이 사건 토지 지상에 지하 1층, 지상 3층 건물을 신축하여 현재까지 소유하고 있다.

나. 한편 원고의 아버지 D가 1980. 12. 6. 원고를 대리하여 피고에게 이 사건 토지를 1억 원에 매도한다는 내용의 매매계약서가 작성되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 제2호증의 기재

2. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 토지를 피고에게 매도한 바가 없고 D에게 이 사건 토지를 매도할 대리권을 수여한 바도 없으므로 이 사건 토지에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)은 무효이다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 원인무효이므로 원고는 피고를 상대로 그 소유권이전등기의 말소를 구한다.

3. 판단

가. 어느 부동산에 관하여 등기가 경료되어 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경료된 것으로 추정되고(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결 등 참조), 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여서 뿐만 아니라 그 전 소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다27273 판결 등 참조). 또한, 소유권이전등기가 전 등기명의인의 직접적인 처분행위에 의한 것이 아니라 제3자가 그 처분행위에 개입된 경우 현 등기명의인이 그 제3자가 전 등기명의인의 대리인이라고 주장하더라도 현 소유명의인의 등기가 적법하게 이루어진 것으로 추정되므로, 그 등기가 원인무효임을 이유로 그 말소를 청구하는 전 소유명의인으로서서는 반대사실, 즉 그 제3자에게 전 소유명의인을 대리할 권한이 없었다든가 또는 제3자가 전 소유명의인의 등기서류를

위조하는 등 등기절차가 적법하게 진행되지 아니한 것으로 의심할 만한 사정이 있다는 등의 무효사실에 대한 증명책임을 진다(대법원 1997. 4. 8. 선고 97다416 판결, 대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다27811 판결 등 참조).

나. 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관하여 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기가 마쳐져 있는 이상 피고는 적법하게 이 사건 토지를 매수한 것으로 추정되고, 달리 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 소유권이전등기가 원인무효라는 점, 즉 제3자인 D에게 원고를 대리할 권한이 없었다거나 D가 원고 명의의 등기서류를 위조하는 등 등기절차가 적법하게 진행되지 아니하였다는 점을 증명하기에 부족하다.

더구나 을 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고가 이 사건 토지를 매수한 때로부터 이미 40년이 지났고 피고는 이 사건 토지 위에 지상 3층 건물까지 신축한바, 대구광역시 E기관 인근 대로변에 위치한 이 사건 토지에 상당한 규모의 건물까지 지어졌음에도 원고가 40년 동안 이 사건 토지를 찾아가 보지 않았고 그로 인해 소유자가 피고로 변경된 사실을 전혀 몰랐다는 것은 도무지 이해가 가지 않는 점, ② 원고가 이 사건 토지의 재산세를 40여년 동안 부과받지 않고 있었는데도 이를 의아해 하지도 않고 여전히 이 사건 토지의 소유권이 자기에게 있다고 생각한다는 것은 선뜻 납득이 가지 않는 점, ③ 이 사건 매매계약서에 의하면 원고의 아버지인 D가 원고를 대리하여 피고에게 이 사건 토지를 매도한 것으로 보이는데, 아버지인 D가 원고 몰래 무단히 이 사건 매매계약을 체결할 만한 동기나 이유에 대해 원고가 전혀 설명을 하지 않고 있는 점, ④ 이 사건 매매계약서가 위조되었다는 사실을 입증할 책임은 원고 본인에게 있는데도 오히려, 원고는 피고로 하여금 40여 년 전에 있었던 매매계약이 유효함을 입증하라고 하거나 여러 가지 의문만을 제기하면서 피고에게 투망식의 석명을 구하고 있을 뿐인 점, ⑤ 설령 D의 이 사건 매매계약 체결행위가 무권대리에 해당한다고 하더라도 위와 같은 사정을 종합할 때 원고가 묵시적으로라도 이러한 무권대리행위를 추인한 것으로 볼 여지가 충분한 점(대법원 1991. 1. 29. 선고 90다12717 판결 참조) 등에 비추어 보면, 원고의 주장은 그 자체로도 받아들이기 어렵다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(원고는 이 사건

매매계약서에 날인된 인영이 원고의 당시 신고된 인감의 인영과 다르다고 주장하며 변론재개신청을 하였으나, 앞서 본 바와 같은 이유에서 변론재개신청은 받아들이지 아니한다).

재판장판사차경환

판사김준우

판사최규태