

수원지방법원 2021. 6. 2 선고 2020나64842 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 정세 담당변호사 송민선

피고, 항소인 시흥시

소송대리인 변호사 이민정

변 론 종 결 2021. 4. 14.

판 결 선 고 2021. 6. 2.

제1 심판결 수원지방법원 안산지원 2020. 4. 8. 선고 2019가단63327 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 별지 목록 제1항 및 제3항 기재 각 부동산 중 1653/3359 지분에 관하여 수원지방법원 안산지원 시흥등기소 2003. 1. 23. 접수 제6900호로 마친 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)의, 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1653/3359 지분에 관하여 수원지방법원 안산지원 시흥등기소 2012. 4. 19. 접수 제24218호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 이에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 망 G(이하 '망인'이라 한다)은 1998. 11. 1. 시흥시 H 묘지 2350㎡ 중 1653/3359 지분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하여 I과 공동으로 소유하던 중 2002. 10. 31. 사망하였는데, 원고 D은 망인의 남편이고, 원고 B, A, C은 각각 망인의 자녀들이다.

나. 이 사건 부동산은 2003. 1. 23. 시흥시 J 묘지 491㎡로 분할되었는데, 분할된 위 묘지 491㎡는 2016. 4. 12. 다시 별지 목록 제1항, 제3항 기재 부동산(이하 각각 '이 사건 제1부동산', '이 사건 제3부동산'이라 한다)으로 각각 분할되었다.

다. 이 사건 제1, 3부동산에 관하여 2002. 12. 27. 공공용지 협의취득을 원인으로 2003. 1. 23. 망인으로부터 피고에게 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 갑 제4, 5호증, 을가 제1 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 망인의 남편인 원고 D은 망인이 2002. 10. 31. 사망하였음에도 불구하고 그 사망신고가 되어 있지 아니한 상태임을 이용하여, 망인의 위임장 등을 위조하여 권한 없이 망인을 대리하는 방법으로 이 사건 제1, 3부동산에 관하여 피고 앞으로 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 준 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 제1, 3부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 그 등기의무자인 망인이 이미 사망한 이후에 원고 D이 발급받은 위조된 위임장 등에 의하여 적법한 대리권이 없이 체결된 협의취득에 의해 마쳐진 것이어서 원인무효의 등기이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 제1, 3부동산에 관하여 마친 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 등에 관한 판단

1) 피고의 등기부취득시효 항변에 관한 판단

가) 피고의 주장

피고는 이 사건 제1, 3부동산에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 이후 선의, 무과실로 점유를 개시하였고 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 사실이 추정되므로, 이 사건 소유권이전등기를 마친 이후 10년이 경과한 2013. 1. 22. 피고의 이 사건 제1, 3부동산에 관한 등기부취득시효가 완성되었고, 따라서 이 사건 소유권이전등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기이므로 유효하다.

나) 관련 법리

등기부취득시효에서 선의·무과실은 등기에 관한 것이 아니고 점유 취득에 관한 것으로서 그 무과실에 대한 입증책임은 시효취득을 주장하는 쪽에 있다. 부동산을 매수하는 사람은 매도인에게 그 부동산을 처분할 권한이 있는지 여부를 알아보아야 하는 것이 원칙이고, 이를 알아보았더라면 무권리자임을 알 수 있었을 때에는 과실이 있다고 보아야 할 것이나, 매도인이 등기부상의 소유명의자와 동일인인 경우에는 그 등기부나 다른 사정에 의하여 매도인의 소유권을 의심할 수 있는 여지가 엿보인다면 몰라도 그렇지 않은 경우에는 등기부의 기재가 유효한 것으로 믿고 매수한

사람에게 과실이 있다고 말할 수는 없는 것이며, 이러한 법리는 매수인이 지적공부 등의 관리주체인 국가나 지방자치단체라고 하여 달리 볼 것은 아니다(대법원 2019. 12. 13. 선고 2019다267464 판결, 대법원 1997. 8. 22. 선고 97다2665 판결 등 참조).

본인의 대리인으로서 처분권한을 위임받았다고 칭하는 자로부터 부동산을 매수하는 자가 직접 본인에 대하여 대리권의 유무를 확인하지 아니하였다라면 그 부동산을 인도받아 선의로 점유하였다고 하여도 과실이 있었다고 할 것이다(대법원 1990. 6. 12. 선고 90다카544 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

앞서 기초사실에서 든 증거 및 갑 제6호증, 을가 제3 내지 11호증의 각 기재, 당심의 2021. 2. 25.자 N동주민센터에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 비추어 보면 원고들은 망인 사망 이후에도 약 4년 동안 사망신고를 하지 아니한 사실, 피고에 대한 이 사건 소유권이전등기 과정에서 원고 D이 망인의 주민등록등본, 인감증명서, 등기촉탁 승낙서 등 관련 자료를 제출한 사실, 보상금 수령 단계에서도 원고 D이 토지보상청구서, 통장사본 등을 제출하고 보상금을 수령하여 간 사실 등을 인정할 수 있으나, 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, ① 피고는 본인의 대리인으로서 처분권한을 위임받았다고 주장하는 원고 D으로부터 이 사건 제1, 3부동산에 관하여 협의취득을 하면서 직접 본인인 망인에 대하여 대리권의 유무를 확인하거나 확인하려는 시도를 하지 않았던 점, ② 피고는 지방자치단체로서 사인에 비하여 보다 높은 수준의 주의의무가 요구되는 점, ③ 피고가 망인에 대하여 원고 D의 대리권 유무를 확인하는 것이 어려웠다고 볼 만한 특별한 사정도 발견되지 않는 점, ④ 망인의 사망 이후에 망인의 인감증명서가 새롭게 발급된 사실이 없으므로 피고의 이 사건 제1, 3부동산에 관한 협의취득 및 이 사건 소유권이전등기를 마친 시점에 피고에게 제출된 망인의 인감증명서는 적어도 발급 이후 수개월 이상 경과한 것으로 보이는 점 등을 각각 인정할 수 있는 바, 이와 같은 사정을 종합하여 볼 때 피고의 이 사건 제1, 3부동산에 대한 점유 개시 당시에 적어도 피고에게 과실은 있었다고 봄이 타당하므로, 피고의 점유가 무과실에 기한 것임을 전제로 하는 피고의 위 등기부취득시효 항변은 이유 없다.

2) 피고의 신의칙 위반 항변에 관한 판단

가) 피고의 주장

원고 D은 망인의 위임장 등을 위조하여 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주고 보상금까지 받아갔음에도 그로부터 16년 가까이 경과하여 새삼 피고의 이 사건 소유권이전등기가 무효라고 주장하고 있다는 점에서, 원고 A, B, C은 망인의 사망 당시 이미 성년으로서 원고 D의 위와 같은 위임장 위조 행위 등에 대하여 알고 있었음에도 이를 묵인하고 추인하였다는 점에서 각각 피고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 주장하는 것은 신의칙에 위반된다.

나) 구체적 판단

살피건대, 원고 D이 적법한 대리권이 없었음에도 망인의 위임장 등을 위조하여 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었고 그로부터 약 16년이 경과하였다는 사정만으로는 원고들이 피고에게 이 사건 제1, 3부동산의 소유권에 관한 신뢰를 부여했다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 설령 피고에게 그러한 신뢰가 있었다고 하더라도 이를 보호할 가치가 있는 신뢰라고 보기는 어렵고, 원고들이 피고의 이 사건 소유권이전등기가 무효라고 주장하는 것이 정의관념에 비추어 도저히 용인될 수 없는 정도에 이르렀다고 보기도 어려우며, 또한 원고 A, B, C이 원고 D의 무권대리 행위에 대하여 적극적으로 추인하지 않은 이상 단순히 장기간 이의를 제기하지 아니하였다는 사정만으로 달리 볼 것은 아니므로 피고의 위 신의칙 위반 항변도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 염기창, 판사 이지형, 판사 최호열

별지

부동산 목록

1. 시흥시 J 묘지 135㎡
2. 시흥시 K 묘지 518㎡
3. 시흥시 M 묘지 356㎡. 끝.