

대전지방법원 서산지원 2021. 11. 25 선고 2020가합51800 판결 [각 부동산소유권이전등기의
말소등기청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 중도

담당변호사 이웅

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 문평

담당변호사 김연경

2. C

변 론 종 결 2021. 10. 14.

판 결 선 고 2021. 11. 25.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게,

1. 피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 당진등기소 1978. 2. 1. 접수

제985호로 마친 각 소유권이전등기의,

2. 피고 C는 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 당진등기소 1996. 4. 30. 접수 제9873호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 당진등기소 1996. 4. 30. 접수 제9874호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여, 1974. 3. 4. 원고 명의로 1974. 2. 27. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌고, 1978. 2. 1. 피고 B 명의로 1978. 1. 21. 매매를 원인으로 한 청구취지 제1항 기재 각 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 1996. 4. 30. 피고 C 명의로 1996. 4. 10. 매매 또는 1996. 4. 23. 매매를 원인으로 한 청구취지 제2항 기재 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 1974년경 부친 D으로부터 이 사건 각 부동산을 증여받은 이후 피고 B에게 이 사건 각 부동산을 매매한 사실이 없다. 그러므로 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 1978. 1. 21. 매매를 원인으로 한 피고 B의 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기이고, 이를 토대로 마쳐진 1996. 4. 10. 매매 또는 1996. 4. 23. 매매를 원인으로 한 피고 C의 각 소유권이전등기도 원인무효의 등기이다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 자신들 명의로 마쳐진 각 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련법리

소유권이전등기가 경료되어 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 원고가 이를 부인하고 그 등기원인의 무효를 주장하여 소유권이전등기의 말소를 구하려면 그 무효원인이 되는 사실을 주장하고 증명할 책임이 있다(대법원 2014. 3. 13. 선고 2009다105215 판결 등 참조).

나. 구체적 검토

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거들과 갑 제8호증, 을가1 내지 8호증 및 을나 제1 내지 3호증의 각 기재, 감정인의 감정결과, 이 법원의 당진시 E동장에 대한 사실조회회신 결과, 피고 B에 대한 당사자본인심문 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 부동산에 관한 피고들 명의의 각 소유권이전등기가 원인무효라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없어 이를 전제로 한 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없다.

① 원고와 피고 B 사이에 ‘원고가 1978. 1. 21. 피고 B에게 이 사건 각 부동산을 매도한다.’는 내용의 매도증서가 작성되었고, 피고 B이 위 매도증서를 소지하고 있다가 1996. 4.경 피고 C에게 이 사건 각 부동산을 매도하면서 이를 인도하여 현재 피고 C가 이를 소지하고 있다.

② 위 ①항 기재 매도증서의 매도인란에 날인된 원고의 인영에 관하여, ㉠ 감정인은 원고의 인감대장에 1991. 7. 16.자로 신고된 인영과 동일하다고 평가하였고, ㉡ 위 인영은 당진시 E동장의 사실조회회신 결과에 첨부된 원고의 구 개인별주민등록표에 1978. 9. 30.자로 신고된 인영과 유사하다.

③ 이에 대하여 원고는, 1976년경 F교회 측에 이 사건 각 부동산의 인근에 있는 당진시 G 토지를 매도할 당시 매매를 중개한 피고 B 또는 그 일가인 H, I 등에게 원고의 등기권리증, 인감도장 등을 교부한 기억이 있는바, 피고 B 측이 원고의 인감도장을 소지하고 있음을 기화로 위 ①항 기재 매도증서를 위조하였을 가능성이 있다는 취지로 주장한다.

그러나 위 G 토지의 임야대장에는 원고가 위 ①항 기재 매도증서가 작성된 1978. 1. 21.로부터 약 10년이 지난 1988. 7. 15. H에게 그 소유권을 이전해준 것으로 기재되어 있어 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

④ 그리고 원고는, 피고 B이 처음에는 원고와 이 사건 각 부동산에 관하여 직접 매매계약을 체결하였다고 주장하다가 이후에는 피고 B 및 원고의 각 부친이 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약을 대신 체결하였다고 주장을 변경하였는바, 피고 B의 진술에 신빙성이 없어 피고 B의 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 추정력이 전복되었다는 취지로 주장한다.

그러나 등기명의자가 전 소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인 행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없어 피고 B이 등기원인 행위의 태양이나 과정에 관하여 위와 같이 주장을 변경하였다는 사정만으로는 피고 B의 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 추정력이 깨진다고 보기 어렵다. 그러므로 원고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

⑤ 또한 원고는, 피고 B의 진술에 의하더라도, 이 사건 각 부동산에 관한 매매가 피고 B 및 원고의 각 부친 사이에 이루어진 것이고, 원고 본인이 직접 관여한 사실이 없으므로, 피고 B이 원고가 원고의 부친에게 이 사건 각 부동산의 처분에 관한 대리권을 수여하였다고 입증하지 않는 이상 원고 부친의 이 사건 각 부동산 처분행위는 무권대리로 무효이고 피고 B의 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 추정력이 전복된다는 취지로 주장한다.

그러나 ㉠ 원고는 이 사건 소장 제출을 통해 부친이 생전에 가산을 모두 관리하였다는 취지로 진술한 점, ㉡ 소유권이전등기가 전 등기명의인의 직접적인 처분행위에 의한 것이 아니라 제3자가 개입된 처분행위에 의하여 이루어진 경우에, 현 등기명의인이 그 제3자가 전 등기명의인으로부터 대리권을 수여받았다고 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 권한이 없었다거나 또는 그 제3자가 전 등기명의인의 등기서류를 위조하였다는 등의 무효사실에 대한 증명책임을 부담하는 점(대법원 2009. 6. 25. 선고 2009다10386 판결 등 참조) 등에 비추어 보면, 원고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

⑥ 원고는 1975. 9.경부터 이 사건 각 부동산 인근에 거주하였고, 피고 B이 오랜 기간 이 사건 각 부동산 지상에 건물을 지어 거주한 사실을 알고 있었음에도, 피고 B에게 2020. 10. 15.자로 내용증명을 발송하기 전까지 오랜 기간 특별한 이의를 제기하지 않았다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이동욱, 판사 윤지영, 판사 박진욱

별지

부동산의 표시

1. 당진시 J 대 304㎡
2. 당진시 K 전 1,739㎡, 끝.

