

수원지방법원 안산지원 2020. 4. 24 선고 2019가단50666 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 정세 담당변호사 송민선

피 고 1. E

2. F

소송대리인 변호사 장호재

3. G 주식회사

변론 종결 2020. 3. 27.

판결 선고 2020. 4. 24.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

시흥시 H 묘지 2,350㎡ 중 1653/3359 지분에 관하여, 피고 G주식회사는 수원지방법원안산지원
시흥등기소 2018. 8. 1. 접수 제69837호로 마친 소유권이전등기의, 피고 E은 같은 등기소 2005. 4.
14. 접수 제27185호로 마친 소유권이전등기의, 피고 F은 같은 등기소 2003. 5. 17. 접수
제47838호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 사안 및 절차의 개요

가. 이 사건은, 망 I의 공동상속인들인 원고들이 망인 명의의 소유권이전등기가 원인없이 피고들에게
차례대로 이전되었다며 말소를 구하자, 피고들이 ① 적법하게 소유권이전등기가 마쳐졌고, ②
등기부취득시효도 완성되었다며 다투는 사안이다.

나. 이에 법원은 8회의 변론기일(판사의 변경 전 7회, 변경 후 1회)을 진행하며 쌍방이 제출한 서증과
J의 증언, 원고 D에 대한 당사자신문 등의 증거조사를 실시하였고, 그결과에 변론 전체의 취지를
보태어 다음과 같은 판단에 이르게 되었다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 청구원인에 관한 전제사실(원인무효의 등기)

갑 제1, 2호증, 을다 제2 내지 8호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 이를 포함한 다), 증인 J의 증언,
원고 D에 대한 당사자신문결과 중 일부에다 변론 전체의 취지를 보태면 다음의 사실을 인정할 수
있다.

1) 원고들의 지위와 이 사건 부동산에 관한 피고들 명의의 순차 소유권 이전

가) 망 I(이하 '망인'이라 한다)은 1998. 11. 1. 시흥시 H 묘지 3,359㎡(이하 '이 사건 부동산'이라
한다1) 중 1653/3359 지분을 매수하여 J과 공동으로 소유하던 중 2002. 10. 31. 사망하였고,

원고들은 망인의 공동상속인들이다.

나) 망인의 지분에 관하여, 2003. 4. 16. 매매를 원인으로 하여 2003. 5. 17. 피고 F 앞으로, 2005. 3. 4. 매매를 원인으로 하여 2005. 4. 14. 피고 E 앞으로, 2018. 6. 29. 매매를 원인으로 하여 2018. 8. 1. 피고 G 주식회사(이하 '피고 회사'로 약칭한다) 앞으로 각 지분이전등기가 차례대로 마쳐졌다.

2) 특히 피고 F 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 경위

원고 D은 망인의 사망 후 사망신고가 되어 있지 아니한 상태에서 나머지 원고들에게 알리지 않은 채 망인 명의 인감증명서를 발급받는 등 권한 없이 망인을 대리하는 방법으로 이 사건 부동산에 관하여 피고 F 앞으로 지분이전등기를 마쳐 주었다.

나. 사안의 '잠정적 판단'

이러한 사실에 의하면, 이 사건 부동산에 관한 피고 F 명의의 지분이전등기는 원인무효의 등기이다.

나아가 피고 F 명의의 지분이전등기를 기초로 이루어진 나머지 피고들 명의의 지분이전등기 역시 모두 무효의 등기이다[피고들의 주장 중, 이상의 전제사실과 다른 관점에 선 '위임 내지 대리권이 존재했다는 사실'은 받아들이지 아니하고, '무권대리행위 추인' 주장은 뒷받침할 증거가 없어 길게 살피지 아니한다].

따라서 아래 제2항의 '피고들의 등기부취득시효 항변이 받아들여지지 않는 한' 원고들에게 피고들은 이 사건 부동산에 관한 각자 명의의 지분이전등기의 말소등기절1) 이 사건 부동산에서 2003. 1. 23. 시흥시 K 묘지 491㎡가, 2012. 2. 27. 518㎡이 L가 분할되어 현재의 면적은 2,350㎡이다.

차를 이행하여야 한다.

3. 피고들의 항변에 관한 판단

청구원인에 관한 판단을 바탕으로, 피고들은 민법 제245조 제2항에 의한 이른바 '등기부취득시효완성'의 항변을 하고 있다.

가. 관련 법령과 법리(法理)

1) 등기부취득시효의 일반 요건 등

가) 민법 제245조 제2항에 따라 '부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실 없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다'. 그리고 이러한 요건 중 '소유의 의사', '선의', '평온', '공연'은 민법 제197조1항에 따라 추정된다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다14049 판결 등 참조).

나) 그러나, 다른 요건인 '무과실'은 등기에 관한 것이 아니고 점유 취득에 관한 것으로서 입증책임은 시효취득을 주장하는 쪽에 있다(대법원 1997. 8. 22. 선고 97다2665 판결 등 참조).

2) 등기부취득시효에 있어서 등기의 승계

가) 한편, 민법 제245조 제2항에 의하여 소유권을 취득하는 자는 10년간 반드시 그의 명의로 등기되어 있어야 하는 것은 아니고 앞 사람의 등기까지 아울러 그기간 동안 부동산의 소유자로 등기되어 있으면 된다(대법원 1989. 12. 26. 선고 87다카2176 전원합의체 판결 참조).

나) 또한, 선(先) 등기명의자의 소유권보존등기가 원인무효라고 하더라도 최종 등기명의자가 등기부시효취득의 항변을 제출하여 법원에서 그것이 받아들여진 경우, 그 전의 등기명의자가 최종 등기명의자의 시효취득 사실을 원용하여 원소유자의 소유권 상실을 주장하고 있다면 원소유자의 소유권에 기한 등기말소청구는 배척될 수밖에 없다(대법원 1995. 3. 3. 선고 94다7348 판결 참조).

나. 사건의 구체적인 판단

1) 등기의 승계와 선의 등의 법률상 추정

이 사건 부동산에 관하여 2003. 5. 17. 피고 F 명의의, 2005. 4. 14. 피고 E 명의의, 2018. 8. 1. 피고 회사 명의의 각 지분이전등기가 차례대로 마쳐진 사실은 앞서살펴보았다. 따라서 피고 회사로서는 피고 F, 피고 E 모두 또는 피고 E 명의의 등기를 포함하여 등기부취득시효를 주장할 수 있고, 이 사건에서 피고들의 이 사건 부동산에 관한 점유 사실에 대해서는 특별한 다툼이 없으므로 등기부취득시효의 요건으로서 무과 실을 제외한 나머지는 민법 제197조 제1항에 따라 추정된다.

2) 나머지 요건, 즉 '과실' 여부에 관한 판단(부가적인 판단을 포함한다)

피고들이 입증 책임을 부담하는 요건인 무과실에 관하여, 앞서 살핀 증거들에다 변론 전체의 취지를

보태어 보면, ① 망인과 원고 D이 이 사건 부동산 중 망인 지분의 매도에 관하여 J에게 찾아가 함께 이야기를 나누었고 그 때 주로 원고 D이 J과 의사 교환을 한 사실, ② 매매계약 체결 당시 원고 D은 망인의 인감증명서와 위임장을 가지고 망인의 대리인 자격으로 매매계약을 체결한 사실, ③ J을 비롯한 공인중개사 등 위 매매계약과 등기절차에 관여한 이들 모두 망인의 사망 사실을 모르고 있었던 사실(J의 증언 녹취록 17면 참조, 이와 다른 취지의 원고 D의 당사자신문 녹취록 34면 이하 내용은 원고 D의 진술 태도와 경험칙에 비추어 쉽게 납득하기 어려워 믿지 아니한다)이 인정된다. 사실이 그와 같다면, 매수인인 피고 F로서는 원고 D이 처분권한을 적법하게 위임받았다고 믿은 데 아무런 과실이 없다고 봄이 옳다.

덧붙여 부가적으로 판단하자면, 설령 피고 F의 과실이 인정된다고 보더라도 피고 F으로부터 이를 매수한 피고 E에게는 매매계약의 체결 과정, 등기명의 이전의 경위에 비추어볼 때 무과실로 점유를 개시하였다고 볼 수밖에 없고, 그로부터 10년이 지난 후 점유와 등기를 승계한 피고 회사의 등기부취득시효는 충분히 인정된다.

3) 항변에 관한 결론

결국 이 사건 부동산에 관한 피고 회사 명의의 지분이전등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기이므로, 피고들의 주장은 타당하다.

4. 사안 전체의 결론

그렇다면,

가. 피고들의 지분이전등기는 원인 무효의 등기에 해당하지만

나. 민법 제245조 제2항의 요건을 갖춘 실체적 권리관계에 부합하는 등기이므로,

그 말소를 구하는 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 박경열