

광주지방법원 해남지원 2024. 6. 11 선고 2023가단269 판결 [소유권이전등기말소]

## 전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정경일

피 고 B

변 론 종 결 2024. 4. 16.

판 결 선 고 2024. 6. 11.

## 주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 5분의 3 지분에 관하여 2022. 11. 17.

광주지방법원 해남지원 등기계 접수 제24914호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초 사실

가. C, D은 혼인하여 슬하에 자녀로 원고, 피고, E, F, G을 두었다.

나. C은 1970. 12. 17. 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 1960. 3. 30.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고, 피고, E, F, G은 2020. 8. 21. 이 사건 각 토지 중 각 1/5 지분에 관하여 2000. 5. 25.자 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. E, G은 2021. 3. 19. 원고에게 이 사건 각 토지 중 각 1/5 지분에 관하여 2021. 3. 10.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 원고는 2022. 11. 17. 피고에게 이 사건 각 토지 중 각 3/5 지분(이하 '원고 지분'이라 한다)에 관하여 2022. 10. 25.자 증여(이하 '이 사건 증여'라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었고, 같은 날 F 역시 피고에게 이 사건 각 토지 중 각 1/5 지분에 관하여 2022. 10. 25.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 원고의 주장

원고는 2022. 10. 19. 이 사건 각 토지가 위치한 전남 해남군 H마을 이장인 I에게 이 사건 각 토지 중 원고 지분(3/5)에 상응하는 면적 합계 1,271.4㎡를 1,925만 원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고 I으로부터 계약금 1,300만 원을 지급받았는데, 피고는 이러한 소식을 듣고는 2022. 10. 23. 위 각 토지 매도 시 인근에 위치한 피고 소유 토지가 맹지가 된다는 자신이 I과 모든 논의를 마쳤다고 주장하면서, 원고 지분을 자신에게 증여할 것을 요구하였다.

그에 따라 피고는 이 사건 각 토지에 관하여 아무런 채무나 대가를 부담할 의사가 없었음에도 원고 지분을 취득할 목적으로, “원고 지분을 증여해 주면, 원고와 I 사이의 매매계약을 승계하되 이 사건 각 토지 중 H마을에서 필요로 하는 부분만을 분할하여 I에게 이전해 주고, 위 분할이전 부분의 가액과 원고 지분 상당액의 차액을 원고에게 정산해 주겠다”고 원고를 기망하여, 이 사건 증여계약을

체결하고 피고 앞으로 소유권을 이전받았으므로, 원고는 이 사건 2023. 6. 21.자 준비서면의 송달로써 민법 제110조에 따라 이 사건 증여계약을 취소한다.

따라서 피고는 원상회복으로 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 나. 판단

1) 원고 지분에 관하여 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기가 마쳐져 있는 이상, 그 등기명의자인 피고로서는 제3자는 물론 그 전 소유자인 원고에 대하여도 적법한 등기원인과 절차를 거쳐 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 이를 다투는 원고가 피고 명의의 위 소유권이전등기가 원고의 의사에 반하거나 하자 있는 의사표시에 의해 이루어진 것임을 주장·입증하여야 하고(대법원 1997. 6. 24. 선고 97다2993 판결 등 참조), 민법 제110조에 따라 사기를 이유로 의사표시를 취소하기 위해서는 거래당사자 중 일방에 의한 고의적인 기망행위가 있고 이로 말미암아 상대방이 착오에 빠져 그러한 기망행위가 없었더라면 사회통념상 하지 않았을 것이라고 인정되는 법률행위를 하여야 한다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2004다62641 판결 등 참조).

2) 위 인정 사실, 앞서 든 각 증거에다가 갑 제1, 5, 7, 8호증, 을 제3 내지 5, 9 내지 11호증의 각 기재, 증인 I의 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고를 기망하여 이 사건 증여계약을 체결하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① H마을 주민들은 이 사건 각 토지 중 일부를 마을 창고, 주차장 또는 농가 폐비닐 적치장 부지로 사용하기 위한 목적에서 매수하고자 하였다. 이에 H마을 이장 I은 2022. 10. 19. 원고로부터 이 사건 각 토지 합계 2,119㎡ 중 원고 지분(3/5)에 상응하는 면적 합계 1,271.4㎡(1)를 1,925만 원에 매수하기로 하되, 계약금은 1,000만 원으로 정하고 잔금 925만 원은 2022. 11. 10.까지 지급하기로 하며, 향후 이 사건 각 토지 중 매매목적물 상당을 분할하여 취득하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). I은 같은 날 원고에게 1,300만 원을 지급하였다.

② 당시 이 사건 각 토지 중 3/5 지분을 원고가, 1/5 지분씩을 피고와 F가 공유하고 있었는데, 피고는

J로부터 이 사건 매매계약 체결 사실을 전해 듣고 2022. 10. 22.경 원고에게, 원고와 F 보유지분을 피고에게 증여하여 피고가 이 사건 각 토지의 단독소유자로서 H마을 측과의 매매를 추진하고, 사후적으로 원고, F와 금전적으로 정산하는 방안을 제안하였다. 이에 원고는 F, 피고와 협의한 후 최종적으로 피고와 사이에 ‘원고가 원고 지분을 피고에게 증여하면, 피고는 이 사건 각 토지 중 H마을에서 필요로 하는 부분만을 분할하여 I에게 이전해 주고, 사후적으로 원고에게는 원고 지분의 시가 상당액을 정산’하기로 합의하고, 피고에게 이 사건 증여를 원인으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다.

③ 피고는 2022. 10. 24.경 I에게 자신이 원고, F 지분을 모두 증여받아 이 사건 각 토지 매매와 관련한 법률행위를 추진할 예정임을 밝힌 후, 이 사건 매매계약을 실효시키고 자신과 새로이 매매계약을 체결하고, 그에 따라 향후 I에게 매도할 부분을 측량, 분할하여 소유권이전등기를 마친 후 매매대금을 정산하자고 제안하였다.

④ 한편 I은 2022. 11. 10. 원고에게 이 사건 매매대금 잔금 625만 원(=1,925만 원-1,300만 원)을 지급하였는데, 2022. 11. 말경 피고로부터 원고 지분 소유권이 피고에게 이전되었으므로 자신과 새로이 계약을 체결하자는 말을 듣자, 원고에게 이 사건 매매대금 1,925만 원 전액을 반환할 것을 요구하였다. 이에 원고는 2022. 12. 1. 경제적 형편이 좋지 못하다면서 I에게 1,000만 원만을 반환하고, 나머지 925만 원은 피고와 I 사이에서 매매대금 일부가 선지급된 것으로 갈음하여 정산하도록 하였다.

⑤ 그 무렵 피고와 I은, 피고가 I에게 이 사건 각 토지 중 약 150평을 분할 이전하기로 하고, 위와 같이 I이 원고에게 지급한 매매대금 925만 원을 이 사건 각 토지 매매대금 일부가 선지급된 것으로 갈음하기로 구두 합의하였다. 그에 따라 피고는 위 각 토지의 측량신청을 하였으나, 돌연 I에게 토지를 매도하지 않겠다고 통보하였다.

⑥ 이후 2023. 3.경 I은 H마을 이장 직에서 퇴임하였다.

⑦ 원고는, “피고가 원고에게 ‘원고와 F로부터 이 사건 각 토지 중 각 보유 지분을 증여받아 피고 단독 명의로 한 뒤 I에게 필요한 부분을 측량해주는 방법으로 이 사건 매매계약을 문제없이 잘 해결하겠다’고 기망하여 원고 지분을 편취하였다.”라고 주장하면서 피고를 사기 혐의로 고소하였으나,

의정부지방법검찰청 고양지청 검사는 2023. 5. 25. 혐의없음(증거불충분) 불기소처분을 하였다. 이에 대하여 원고는 항고하였으나 기각되었고, 다시 서울고등법원에 재정신청을 하였으나 위 법원은 2024. 2. 14. 재정신청을 기각하였다(2023초재2314, 이하 '관련 형사사건'이라 한다).

⑧ 원고는, 피고가 자신에게 원고 지분을 증여해 주면 이 사건 매매계약을 승계하겠다고 기망하였다고 주장하나, 제출된 증거에 의하더라도 피고가 이 사건 매매계약상 당사자 지위를 승계하거나 채권채무를 인수하기로 원고와 합의하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 다만 앞서 살펴본 바와 같이 피고는 원고 지분을 증여받아 이 사건 각 토지의 분할매도에 관한 법률행위를 책임지고 추진하고, 사후적으로 원고와 사이에서 원고 지분의 시가 상당액을 정산하여 주기로 약정한 것으로 보일 뿐이다.

⑨ 또한 피고는 관련 형사사건에서 수사기관 조사를 받는 과정은 물론이고, 이 사건 2023. 12. 10.자, 2024. 1. 14.자 각 준비서면을 통해서도 일관되게 원고와 사이에서 '원고가 원고 지분을 피고에게 증여해 주면, 피고는 이 사건 각 토지 중 H마을에서 필요로 하는 부분만을 분할하여 이전해 주고, 사후적으로 원고에게는 금전적으로 정산해 주기로 하는 약정'을 체결한 사실을 인정하고 있고, 나아가 위 각 준비서면을 통해 현재 이 사건 각 토지의 분할 매도와 관련하여 H마을 후임 이장과 협의 중이고, 그 결과에 따라 원고에게 위 약정을 이행할 의사가 있음을 밝히고 있다.

⑩ 그렇다면 피고가 원고 지분을 증여받음과 동시에 원고에게 원고 지분의 시가 상당액을 정산하여 지급하여야 할 채무를 부담하는 것을 부관으로 하는 부담부 증여계약을 체결하였음에도 이를 불이행하였거나, 이 사건 증여계약과 동시에 원고와 피고 사이에 체결된 별도의 원고 지분 정산약정을 불이행하였는지 여부는 별론으로 하더라도, 원고 주장과 같이 피고가 이 사건 각 토지에 관하여 아무런 채무나 대가를 부담할 의사가 없었음에도 원고 지분을 취득할 목적으로 원고를 기망하여 이 사건 증여계약을 체결하였다고 단정하기는 어렵다.

### 3. 결 론

그러므로 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 원도연

별지

47.4㎡, 같은 목록 제3항 기재 토지 중 954㎡이다.