

광주지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단510392 판결 [소유권이전등기말소등기]

재판경과

광주지방법원 2024. 9. 12 선고 2023나83539 판결

광주지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단510392 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 산

담당변호사 김종엽, 선유주, 오지현, 임준희

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 변호사 김정현

변론종결 2023. 6. 14.

판결선고 2023. 7. 19.

주 문

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

청 구 취 지

원고에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

피고 B, C, D, E은 광주지방법원 화순등기소 2022. 2. 14. 접수 제2353호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

피고들은 광주지방법원 화순등기소 2015. 12. 11. 접수 제19758호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 갑 제1, 2호증, 을 제8, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 G의 동생이고, G는 2021. 8. 24. 사망하였으며, 피고 F은 G의 처이고, 피고 B, C, D, E은 G의 자녀들이다.

나. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)은 원고가 1980. 4. 14. 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 2015. 12. 무렵에 이 사건 부동산 제1항 토지에는 대한민국의 압류등기와 근저당권설정등기(근저당권자 H, 채무자를 원고, 채권최고액 1억 2,000만 원)가 마쳐져 있었고, 이 사건 부동산 제2항 건물에는 대한민국, 용인시 수지구, 국민건강보험의 압류등기와가 마쳐져 있었으며, 위 토지, 건물을 공동담보로 하는 근저당권설정등기(근저당권자 I, 채무자 원고, 채권최고액 3,000만 원)도 마쳐져 있었다.

다. 원고와 G는 2015. 12. 4. 이 사건 부동산을 1억 5,900만 원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 매매계약에 기하여 이 사건 부동산에 관하여 광주지방법원 화순등기소 2015. 12. 11. 접수 제19758호로 G 앞으로 소유권이전등기(이하 ‘제1소유권이전등기’라 한다)가 마쳐졌다. 한편, 이 사건 매매계약에서 매매대금을 1억 5,800만 원으로 기재하였으나 위 대금은 실제로 수수되지 아니하였고, 위 등기 시 제출된 매매계약서에서는 특약사항으로 “매수인(G)는 매도인(A)의 양도소득세를 부담한다.”라고만 기재되어 있다.

라. G는 2021. 8. 24. 사망하였고, 그 상속인들 간의 협의분할에 의한 상속을 원인으로 이 사건 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 피고 B, C, D, E 앞으로 소유권이전등기(이하 ‘제2소유권이전등기’라 한다)가 마쳐졌다.

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 G 간에는 매매대금을 지급하는 대신 G가 원고에게 부과되는 양도소득세를 부담하고 이 사건 부동산의 압류채무 및 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하기로 합의가 성립하였고 이에 따라 원고가 매매계약서에 그와 같은 내용을 특약사항으로 기재하여 법무사 사무실 직원을 통하여 G에게 전달하였는데 G가 원고와의 위 합의를 무시하고 새로운 용지에 매매계약서를 작성하고 매수인이 매도인의 양도소득세를 부담한다는 내용만 특약사항으로 기재한 채 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 이전해가고 이후 이 사건 부동산의 압류채무 및 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하지 않고 있다.

이에 의하면, G에 의하여 위조된 매매계약서에 기하여 마쳐진 제1소유권이전등기는 무효이고, 원고는 G의 기망에 의하여 체결된 이 사건 매매계약을 취소하며, 이 사건 매매계약은 G 및 그 상속인들의 계약불이행을 이유로 해제되었으므로, 원고에게 이 사건 부동산에 관하여, 피고 B, C, D, E는 제2소유권이전등기를, 피고들은 제1소유권이전등기를 각 말소하여야 한다.

3. 판단

살피건대, 위 인정사실 및 을 제1 내지 7, 10 내지 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사실관계 및 사정들에 비추어 볼 때, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4호증, 갑 제15호증의 각 기재 및 증인 J의 증언만으로는

제1소유권이전등기가 G에 의하여 위조된 매매계약서에 기하여 마쳐졌다거나 원고가 G의 기망에 의하여 이 사건 매매계약을 체결하였다거나 G 및 그 상속인들이 이 사건 매매계약을 불이행하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 서서 피고들을 상대로 제1, 2 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

① 당초 이 사건 부동산은 G가 1980년경 그의 자금으로 매수한 것으로 보이는데, G는 1990년경 이 사건 부동산의 소유권을 G 앞으로 이전하기 위해서 원고와 매매계약을 체결하고 원고로부터 부동산 매도용 인감증명서까지 교부받았으나 그 소유권이 이전되지 않았고, 이후 원고가 G의 동의 없이 이 사건 부동산을 담보로 돈을 차용하여 원고와 G 간에 갈등이 발생하였으며, G는 2015년경 재차 원고에게 이 사건 부동산의 소유권 이전을 요구하였고 원고가 G의 요구를 받아들여 형식적으로 매매계약서를 작성하였다.

② 위와 같은 사정을 고려하면, 설령 원고의 주장과 같이 원고가 부동산 매매계약서의 특약사항에 “매수인은 매도인 양도소득세를 부담하고, 추후 현재의 위 부동산에 관련된 근저당설정 및 압류건을 책임처리로 한다.”라고 기재한 후 법무사 사무실 직원을 통하여 G에게 전달하였을 뿐이고 G가 위 특약사항 중 “매수인은 매도인 양도소득세를 부담한다.”라는 부분만 기재하여 매매계약서를 작성하고 이에 기하여 G 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도, 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 원고와 G 간에는 ‘매수인은 매도인에게 부과되는 양도소득세를 부담하기로 하고 별도로 매매계약서에 기재된 매매대금을 지급하지 않는 조건으로 매매계약을 체결하기로 하는 의사합치가 있었다고 할 것이다.

㉞ 이 사건 부동산의 소유권이 G 앞으로 이전되는 경우에도 위 압류 및 근저당권의 효력이 여전히 미치므로 새로운 소유자인 G는 그 범위에서 위 압류 및 근저당권을 부담한다고 할 것인데, G는 원고가 매매계약서에 기재한 특약사항의 문구를 그러한 내용으로 해석하였던 것으로 보인다.

㉟ G로서는 이 사건 부동산의 소유권 명의를 이전해오기 위해서 형식적으로 매매계약서를 작성하고 기재된 매매대금조차 지급하지 않으며 다만 양도소득세가 부과될 경우 매수인이 부담하기로 한 마당에 G가 이를 넘어서서 원고의 이 사건 부동산의 압류채무 및 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하기로 합의할 이유가 없다.

㉔ 만약 원고가 기재하였다는 위 특약사항이 압류채무 및 근저당권의 피담보채무를 G에게 인수하는 것이었다면, 원고는 G에게 G가 인수하여 변제하여야 할 압류채무 및 근저당권의 피담보채무의 액수가 얼마인지를 확인해줌이 마땅하고 이 사건 부동산의 소유권이 G에게 이전된 이후에도 그와 같은 내용을 반영하여 채무자 변경에 따른 채무인수와 채무자변경의 근저당권변경등기가 이루어졌어야 할 것인데, 그와 같은 확인이나 협의가 전혀 이루어지지도 않았다.

㉕ 원고의 주장은 원고가 매매계약서 초안을 작성하여 G에게 교부할 때에 이미 원고와 G 간에 G가 이 사건 부동산의 압류채무 및 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하기로 합의가 성립하였음을 전제로 하고 있으나, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4호증, 갑 제15호증의 각 기재와 증인 J의 증언만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

③ 사정이 이와 같다면 설령 원고의 주장대로 G가 위 특약사항을 다시 작성한 것과 관련하여 G가 원고가 보내온 매매계약서 초안에 기재된 “추후 현재의 위 부동산에 관련된 근저당설정 및 압류건을 책임처리로 한다.”는 부분을 새로 작성하는 매매계약서에 기재하지 않았다고 하더라도 이를 매매계약서의 위조에 해당한다거나 이로써 G가 원고를 기망하였다고 보기 어렵다.

4. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이재석

별지

부동산의 표시

1. 전라남도 화순군 K 대 1120㎡.

2. 전라남도 화순군 K

[도로명 주소] 전라남도 화순군 L

목조시멘트가평가건주택 40.66㎡, 끝.

