

광주지방법원 2024. 9. 12 선고 2023나83539 판결 [소유권이전등기말소등기]

재판경과

광주지방법원 2024. 9. 12 선고 2023나83539 판결

광주지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단510392 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 변호사 김정현

변론종결 2024. 8. 22.

판결선고 2024. 9. 12.

제1심판결 광주지방법원 2023. 7. 19. 선고 2022가단510392 판결

주문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 원고에게, 제1심판결 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 B, C, D, E은 광주지방법원 화순등기소 2022. 2. 14. 접수 제2353호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고들은 같은 등기소 2015. 12. 11. 접수 제19758호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심 및 이 법원에서 제출된 증거에다가 원고의 주장을 감안하더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다. 이에 이 법원의 판결이유는 아래와 같이 고치거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재(약어를 포함한다)와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 그대로 인용한다.

- 제1심판결 제3면 제6행의 “압류등기와가”를 “압류등기가”로 고친다.
- 제1심판결 제4면 제20행의 “이유 없다” 바로 다음에 “[설령 원고의 주장처럼 이 사건 매매계약의 계약서가 위조되었거나 이 사건 매매계약이 원고에 의해 적법하게 취소 또는 해제되었다고 보더라도, 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제5, 7, 17호증, 을 제1, 4 내지 6, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 각 사실 내지 사정, 즉 ① 이 사건 부동산에 관하여 2015. 12. 11. G 명의로 제1소유권이전등기가 마쳐지기 전에도 이 사건 부동산에 대한 세금납부, 임대, 개별주택가격 이의신청의 제기 등 이 사건 부동산에 관한 관리수익행위를 하던 사람은 G로 보이는 점(G는 2001.

3. 12.경부터 2004. 6. 10.경까지 이 사건 부동산의 소재지를 자신의 주민등록상 주소지로 하였고, 2004. 9.경 부과된 이 사건 부동산 중 토지에 관한 종합토지세의 납세고지서 및 영수증을 당시 자신의 주소지로 통지받아 수령하였으며, 2003. 10. 30. 및 2012. 10. 25.경 이 사건 부동산 중 건물을 임대하였고, 2005. 5.경 화순군수를 상대로 이 사건 부동산 중 건물에 관하여 개별주택가격 이의신청서를 제출하기도 하였는데, 위 이의신청서의 이의신청인 항목 중 ‘소유자와의 관계’란에는 ‘명의신탁 의뢰인’이라 기재되어 있어 G 자신이 실질적 소유자임을 공적으로 밝히기도 하였다), ② 이 사건 부동산의 등기권리증, 매도증서(1980. 4. 10.경 이 사건 부동산의 전 소유자인 김주수와 의 사이에서 작성된 것이다) 등을 G가 보유하고 있던 점, ③ 이 사건 매매계약에 따라 원고가 이 사건 부동산을 G에게 양도하면서도 매매대금을 지급하기로 한 약정은 없었던 점(매매대금의 지급 약정이 없었음은 이 사건 소 제기 당시부터 원고도 인정하고 있던 바이다, 소장 참조), ④ 제1심 법원의 증인 J도 ‘G로부터 이 사건 부동산은 실질적으로 자신의 것이라고 하는 말을 들었다’는 취지로 진술한 점(녹취요지서 5면 참조), ⑤ 2017. 7. 1.경 원고가 G에게 보낸 휴대전화 문자메시지에는 ‘(G가) 반환을 요구하는 것까지는 이해할 수 있으나 세금 관계 등 처리 문제가 있으니 소멸시효(공소시효)가 지날 때까지 조금만 기다리면 이전해드리겠다고 한 적이 있다’는 취지의 기재가 있어, 원고도 이 사건 부동산을 G에게 돌려주어야 하는 것이라 인식하고 있었던 것으로 보이는 점, ⑥ G가 원고에게 보낸 서신(갑 제7호증)에는 ‘G가 이 사건 부동산을 매입하여 그 소유 명의를 원고로 이전등기했다’는 취지의 기재가 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산은 그 실질적인 소유자인 G가 원고에게 명의신탁한 것이라고 봄이 타당한 만큼, 2015. 12. 4.경 이 사건 부동산의 실질적인 소유자인 G의 반환요구에 의해 G 명의로 마쳐진 제1소유권이전등기는 실체관계에 부합하여 유효한 등기라고 봄이 타당하므로, 이와 달리 제1소유권이전등기가 원인무효라는 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이러한 이유에서도 받아들이기 어렵다”를 추가한다.

○ 제1심판결 제5면 제8행, 제6면 제15행 내지 제16행의 “위 부동산”을 “이 사건 부동산”으로 고친다.

○ 제1심판결 제5면 제15행의 “것이다” 바로 다음에 “[원고는 ‘이 사건 매매계약의 계약금 및 잔대금이 지급되지 않아 이 사건 매매계약 자체가 성립되지 않았다’는 취지로 주장하나, 원고도

원고가 주장하는 특약사항(매매대금을 지급하는 대신 G가 원고에게 부과되는 양도소득세를 부담하고, 이 사건 부동산의 압류채무 및 근저당권의 피담보채무를 모두 변제한다)이 포함된 매매계약에 성립되었다고 주장한 바 있을 뿐만 아니라(소장 참조), 매매계약은 낙성불요식 계약인 만큼 계약금 또는 잔대금이 지급되지 않았다는 이유만으로 계약이 성립되지 않았다고 보기는 어려우므로, 이와는 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다]”를 추가한다.

○ 제1심판결 제5면 제19행의 “보인다” 바로 다음에 “(이와 같이 위 압류 및 근저당권의 효력이 이 사건 부동산에 여전히 미치는 이상 G는 그 부담을 자신이 소유하게 된 이 사건 부동산에 인수한 셈이 되어 사실상 그 법적 효과는 원고 주장의 특약사항 문구와 크게 다르지 아니하므로 G가 위 압류 및 근저당권에 대한 책임을 지지 않는 것으로 보기도 어렵다)”를 추가한다.

2. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 피고들에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김양섭, 판사 박은주, 판사 변종두