

부산지방법원 동부지원 2024. 3. 27 선고 2022가합102832 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 미국인 A

소송대리인 법무법인 (유한) 청률

담당변호사 권재창

피 고 1. B

2. C 주식회사

피고 1, 2 소송대리인 변호사 김맹수

3. D

4. E

피고 3, 4 소송대리인 법무법인 채운 담당변호사 신동엽

변 론 종 결 2024. 3. 6.

판 결 선 고 2024. 3. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적으로, 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여

가. 피고 B은 부산지방법원 등기국 2020. 11. 25. 접수 제74184호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 부산지방법원 등기국 2020. 12. 10. 접수 제78361호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 예비적으로, 피고 B, E, D은 공동하여 원고에게 1,228,965,400원 및 각 이에 대하여 2020. 11. 26.부터 청구취지 및 청구원인 변경신청서 최종 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고 B은 595,275,420원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날 까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 대한민국 국적을 상실한 미국인으로 현재 미국에 거주하고 있다. 원고와 피고 B은 형제 사이이고, 이 사건 부동산의 각 1/2 지분에 관하여 부산지방법원 등기국 2012. 2. 3. 접수 제6896호로 2011. 7. 14. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2020. 7. 31. 피고 B을 수임인으로 하여 이 사건 부동산 매매를 위한 첫 번째 위임장을 작성하여 송부하였다.

다. 피고 B은 원고에게 '첫 번째 위임장에 수임인이 피고 B으로 되어 있어 일이 조금 복잡하다'며 법무사 사무실 사무장인 피고 E을 수임인으로 하는 위임장을 다시 작성하여 보내달라고 요청하였다. 원고는 2020. 9. 10.경 위 요청에 따라 두 번째 위임장을 작성하여 송부하였다.

라. 피고 E은 원고의 대리인으로서 피고 B과 사이에 원고의 이 사건 부동산에 관한 지분을 피고 B에게 11억 원에 매매하는 내용의 2020. 10. 5. 자 매매계약을 작성하였다.

마. 피고 E은 2020. 10. 27. 이메일을 통하여 원고가 보낸 위임장이 미국 공증인 사무소 공증만 되어 있어 등기신청이 반려되었으므로 아포스티유¹⁾를 첨부한 새로운 위임장을 보내줄 것을 요청하였다.

바. 원고는 2020. 11. 2. 경 피고 E에게 이 사건 부동산의 처분권한을 위임하는 내용의 세 번째 위임장을 작성하여 송부하였다.

사. 피고 B은 원고의 대리인 E과 이 사건 부동산 중 원고의 지분을 11억 원에 매수하는 2020. 10. 5. 자 매매계약을 체결하고 2020. 11. 25. 이 사건 각 부동산 중 원고의 지분에 관하여 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 C은 2020. 12. 10. 이 사건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8, 9 내지 12호증, 을가 제10호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구: 원고가 피고 B, E에게 위임장을 작성해 준 것은 이 사건 부동산에 관한 원고의 지분을 제3자에게 매도하여 매각대금을 원고에게 지급하는 것을 전제로 하는 것이다. 그럼에도 피고 B, E은 위임의 범위를 넘어 허위 매매계약을 작성하여 피고 B에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 피고 C은 대출에 대한 담보로써 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 하였다. 따라서 위 각 소유권이전등기는 원인무효로 말소되어야 한다.

나. 예비적 청구: 만약 위 각 소유권이전등기가 유효하다면, 피고 B은 원고의 지분을 취득하고도 그 매매대금을 지급하지 않았으므로 원고 지분에 상당한 금액을 지급할 의무가 있다. 피고 E은 수임인으로서 등기업무를 처리함에 있어 위임의 본지에 따라 위임사무를 처리하여야 함에도 위임취지를 확인하지 않고 허위의 매매계약을 작성하여 소유권이전등기를 신청하는 불법행위를 하여 원고가 이 사건 부동산 1/2 지분의 소유권을 상실하였다. 피고 D은 법무사로서 피고 E의 사용자이므로 이에 대한 사용자책임을 부담한다. 따라서 피고 B, D, E은 원고에게 이 사건 부동산의 1/2 지분의 시가 상당액을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 B에 대한 부당이득반환청구: 이 사건 부동산은 원고와 피고 B이 1/2 지분을 공유하고

있었는데, 원고가 미국에 거주하는 동안 피고 B이 이 사건 부동산 전부를 배타적으로 점유·사용하였다. 피고 B은 이 사건 부동산에 관하여 취득한 임료 상당의 이익을 원고에게 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

갑 제10, 17, 24, 25호증, 을가 제12호증의 1의 각 기재, 변론 전체 취지에 의하면 원고가 피고 B에게 조건 없이 부동산 매매 권한을 위임하였다가, 피고 B의 요청으로 다시 피고 E에게 아무런 조건 없이 이 사건 부동산의 처분권한 일체를 위임한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 피고 B, E이 권한 없이 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 위조하여 소유권이전등기를 마쳤다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

앞서 본 증거들, 을가 제1 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 부동산 중 원고의 지분을 적정한 가격에 매도하고 그 매각대금을 원고에게 지급하라는 전제에서 피고 B, E에게 이 사건 부동산 처분권한을 위임하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 예비적 청구도 이유 없다.

1) 원고가 작성한 각 위임장에는 피고 B이 아닌 제3자에게 매도하는 것을 전제로 위임하는 취지의 기재가 없다. 원고가 각 위임장 작성시 피고 B과 적정한 매도대금 또는 매도대금 정산 등의 논의를 한 내역도 없다.

2) 원고가 최초 위임장의 수임인을 피고 B으로 작성하여 보냈으나, 피고 B이 수임인을 피고 B이 아닌 법무사 사무소 사무장인 피고 E으로 다시 작성하여 줄 것을 요청하였다. 원고도 피고 B의 요청에 따라 피고 E을 수임인으로 한 새로운 위임장을 2번이나 작성하여 보냈다. 원고의 위와 같은 위임장 작성 내역은 피고 B이 이 사건 부동산을 전부 취득하는 것을 전제로 한 것으로서, 만약 원고가 이 사건 부동산을 제3자에게 매도하고자 하는 취지였다면 수임인을 피고 B에서 피고 E으로 변경할 필요가

없었다. 피고 B이 수임인 변경요청을 한 것은 매도인의 대리인(피고 B)과 매수인(피고 B)이 동일하기 때문이다. 원고는 미국에서 부동산업에 종사하고 있어 위와 같은 사정을 잘 알고 있었다.

3) 원고는 두 번째 위임장을 작성하여 보내면서 피고 B에게 ‘어려운 시기에 도움이 못 되어 미안하다. 빨리 정리되어 이자부담이라도 해결했으면 한다.’는 취지의 메시지를 보냈기도 하였다.

4) 원고는 이미 2016. 5. 21.경 이 사건 부동산 중 원고 지분을 피고 B에게 양도한다는 뜻을 밝혔고, 그 직후 귀국하여 원고가 피고 B에게 이 사건 부동산을 7억 9,560만 원에 매도하는 내용의 2016. 5. 27. 자 매매계약을 작성하기도 하였다. 한편 위 매매계약서에는 그 매매대금 7억 9,560만 원을 그 작성일인 2016. 5. 27. 모두 지급하는 것으로 기재되어 있는데 실제로 그 금액은 그날 지급되지 아니하였다. 그런데 원고는 그로부터 며칠이 지난 2016. 6. 2. 일방적으로 변심하여 피고 B에게 위와 같은 양도를 보류한다는 뜻을 밝혔다.

5) 원고는 2011년부터 수시로 사업자금이 부족하다며 피고 B에게 돈을 마련해줄 것을 요청하였다. 피고 B은 2011. 4. 25. 이 사건 부동산과 피고 B 소유의 부산 수영구 F, G 토지와 그 지상 건물을 공동담보로 하여 10억 원을 주식회사 H으로부터 대출받고, 그중 4억 5천만 원을 원고에게 지급하였다. 위 대출금에 대한 이자는 대부분 피고 B이 부담하였다. 피고 B은 이후에도 원고의 요청으로 2014. 1. 29. 5천만 원, 2014. 11. 24. 5천만 원, 2016. 7. 13. 1천 500만 원, 2017. 7. 6. 1억 5천만 원을 원고에게 지급하였다.

6) 원고가 피고 B을 고소한 형사사건 수사 과정에서 확인된 피고 B이 2011. 6. 4.경부터 2016. 7. 6.경까지 원고에게 지급한 금액은 합계 약 9억 7,500만 원이고, 원고가 위 금액에 대하여 변제를 한 바 없다. 피고 B이 원고에게 지금까지 차용해 준 금액에 대한 대물변제 명목으로 원고의 지분을 이전받았기 때문에 매매대금을 11억 원으로 작성하였다는 피고들의 주장이 설득력이 있다.

7) 원고가 이 사건 부동산의 처분권한을 위임하는 내용의 위임장이 작성된 것은 2020년 7월부터 11월경까지 모두 3차례나 이르고, 이에 따라 2020. 10. 5. 자 매매계약서가 작성되었으며, 이를 원인으로 피고 B에게 이 사건 부동산 중 원고의 지분에에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 것은 2020. 11. 25.경이다. 그런데 위 2020. 10. 5. 자 매매계약서에는 매매대금이 11억 원이고 이를 2020. 10. 30.에 지불한다고 기재되어 있다. 그러나 원고는 그 이후 2021. 11.경까지 약 1년 동안 피고

B에게 이 사건 부동산의 매매대금 지불 내지 정산에 대하여 언급하거나 독촉한 바 없고, 2021.

11.경부터 갑자기 이 사건 부동산을 제3자에게 매도할 것과 매매대금 정산을 요구하였다.

다. 부당이득반환청구에 관한 판단

을가 제15, 16, 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 부동산 중 별지 목록 기재 2번 건물의 3층은 원고와 피고 B의 어머니가 점유·사용하고 있고, 이 사건 부동산 임대료 중 일부도 어머니가 직접 받거나 피고 B를 통하여 지급받아 생활비로 사용하고 있으며 이 사건 부동산에 대한 재산세나 이 사건 부동산 임대료에 대한 소득세, 부가가치세 등의 공과금에 대하여 이 사건 부동산에 관한 1/2 공유 지분 상당만큼 원고가 부담해야 할 부분까지 포함하여 모두 피고 B이 부담하고 있는 사실이 인정되는바, 달리 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 이 사건 부동산을 배타적으로 점유·사용하였다거나 이 사건 부동산 임대료 중 일부라도 개인적으로 사용하였다는 사실을 인정하기 부족하다. 원고의 이 부분 청구도 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 서근찬, 판사 최리니, 판사 정성희

별지

1) 공문서에 대한 복잡한 인증절차를 폐지하는 대신, 아포스티유 확인만으로 외국 공문서의 효력을 인정하도록 하는 내용의 다자간 협약이다. 공문서 제출이 필요한 국가의 외교기관이나 영사기관은 해당 공문서 서명자의 자격이나 인영·스탬프의 동일성을 확인하는 등 일정 절차를 거쳐야 한다. 이와 달리 아포스티유 협약가입국 사이에는 공문서를 제출하기 위해 해당 국가영사기관의 영사확인을 받지 않아도 된다. 대신 공문서 발행 국가의 ‘아포스티유 확인서’를 발급받아 협약가입국에 제출하면 해당 공문서는 협약가입국 공문서와 같은 효력을 인정받는다.