

부산지방법원 2021. 5. 27 선고 2020가단307746 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 청를

담당변호사 권재창, 이양래, 석지혜

피고 1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

피고들 소송대리인 변호사 정창환

변론 종결 2021. 3. 25.

판결 선고 2021. 5. 27.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 원고 A에게, 별지목록 기재 1. 건물(이하 'I호'라 함)에 관하여,
가. 피고 D은 부산지방법원 금정등기소 2019. 12. 19. 접수 제26313호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 E는 부산지방법원 금정등기소 2019. 12. 19. 접수 제26313호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차에 대한 승낙의 의사표시를 하라.
2. 원고 B에게, 별지목록 기재 2. 건물(이하 'J호'라 함)에 관하여,
가. 피고 G는 부산지방법원 금정등기소 2019. 6. 4. 접수 제11030호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 F은 부산지방법원 금정등기소 2019. 6. 4. 접수 제11023호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고 C에게, 별지목록 기재 3. 건물(이하 'K호'라 함)에 관하여,
가. 피고 H은 부산지방법원 금정등기소 2019. 11. 26. 접수 제23759호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 F은 부산지방법원 금정등기소 2019. 11. 21. 접수 제23204호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
다. 피고 E는 부산지방법원 금정등기소 2019. 11. 21. 접수 제23204호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차에 대한 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 D, F은 주식회사 L(이하 'L'이라 함)을 상대로 [부산지방법원 동부지원 2017가단2306호](#) 소유권이전등기 소송을 제기하였고, 위 법원은 L에 대하여 공시송달로 진행된 후 2017. 9. 12.

아래와 같은 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결이 확정되었다.

I호M호	L은 D에게 1992. 11. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.	D은 1992. 11. 17. L로부터 L이 분양 중이던 I호, N호를 대금 240,000,000원에 매수하여 그 대금을 전액 지급하고 매매대금을 완불하였다는 내용의 분양계약서를 교부받은 바 있음
J호K호	L은 F에게 1992. 11. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.	F은 1992. 11. 17. L로부터 L이 분양 중이던 J호, K호를 대금 240,000,000원에 매수하여 그 대금을 전액 지급하고 매매대금을 완불하였다는 내용의 분양계약서를 교부받은 바 있음

나. 아래 표 기재와 같이, 피고 D, F은 위 판결에 기해 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 피고 E는 근저당권설정등기를, 피고 G, H은 소유권이전등기를 각 마쳤다.

I호	소유권이전등기	2019. 12. 19.	26313	피고 D	1992. 11. 17. 매매
근저당권설정등기	2019. 12. 19.	26314	피고 E	2019. 12. 18. 설정계약	
J호	소유권이전등기	2019. 6. 4.	11023	피고 F	1992. 11. 30. 매매
소유권이전등기	2019. 6. 4.	11030	피고 G	2019. 5. 30. 매매	
K호	소유권이전등기	2019. 11. 21.	23204	피고 F	1992. 11. 30. 매매
근저당권설정등기	2019. 11. 21.	23205	피고 E	2019. 11. 21. 설정계약	
	소유권이전등기	2019. 11. 26.	23759	피고 H	2019. 11. 26. 매매

다. 한편, 원고들은 L을 상대로 부산지방법원에 소유권이전등기 소송을 제기하여 아래 표 기재와 같은 판결을 받았고, 위 판결이 확정되었다.

I호	2019. 12. 19.	2018나56329	L은 원고 A에게 2014. 3. 31. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
J호	2018. 10. 18.	2018가단317429	L은 A에게 1993년경 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, A는 O에게 1999. 10. 1. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를, O은 원고 B에게 1999. 10. 1. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.
K호	L은 원고 C에게 2016. 12. 31. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.		

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

아래 가. 내지 라.항 각 선택적 청구원인과 같이, I호에 관한 피고 D 명의의 소유권이전등기, J호, K호에 관한 피고 F 명의의 각 소유권이전등기는 모두 무효이므로 이는 말소되어야 한다. 이와 같이 무효인 소유권이전등기에 터잡아 마쳐진 J호에 관한 피고 G 명의의 소유권이전등기, K호에 관한 피고 H 명의의 소유권이전등기 역시 모두 무효이므로 이는 말소되어야 한다. 피고 E는 I호에 관한 무효인 피고 D 명의의 소유권이전등기와 K호에 관한 무효인 피고 F 명의의 소유권이전등기에 터잡은 근저당권자이므로 위 각 소유권이전등기의 말소등기에 관하여 승낙의 의사표시를 하여야 한다.

가. 이중매매 주장

원고들은 위 1. 다.항과 같이 L 등에 각 해당 호실에 관하여 소유권이전등기청구권이 있는데, L은 원고들의 소유권취득을 막으려고 피고 D, F(이하 '피고들'이라 함)에게 I호, J호, K호(이하 '이 사건 건물들'이라 함)를 이중으로 매도하면서 피고 D에게 I호를 1992. 11. 17., 피고 F에게 J호, K호를 1992. 11. 30. 각 분양한 것처럼 분양계약을 작성하였으며, 피고들은 L의 이중매매에 적극 가담하였으므로, 피고들과 L 사이의 위 분양계약은 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효이다.

나. 통정허위표시 주장

L과 피고 D 사이의 I호에 관한 1992. 11. 17.자 분양계약과 및 L과 피고 F 사이의 J호, K호에 관한 1992. 11. 30.자 분양계약은 모두 통정허위표시로서 무효이다.

다. 대표권남용 주장

피고들과 L 사이의 위 각 분양계약은 L의 대표이사인 P가 자신의 채무에 대한 대물변제로 L 소유 건물의 소유권을 이전하기로 하는 계약이므로, 이는 주식회사의 대표이사가 대표권을 남용한 행위이고, 피고들도 이를 알았거나 알 수 있었으므로 이는 무효이다.

라. 청산절차흡결 주장

피고들은 채권에 대한 담보를 위하여 이 사건 건물들을 분양받은 것인데, 아직 가등기담보 등에 관한 법률에 따라 청산절차를 거치지 않았으므로, 이 사건 건물들의 소유권을 취득하지 못하였다.

3. 이중매매 및 통정허위표시 주장에 관한 판단

부동산등기부에 소유권이전등기를 하면 그 절차와 원인이 정당한 것이라고 추정되고 절차와 원인이 부당하다고 주장하는 당사자에게 이를 증명할 책임이 있다. 그러나 등기 절차나 원인이 부당한 것으로 볼 만한 의심스러운 사정이 있음이 증명되면 그 추정력은 깨어진다.

이 사건의 경우, 원고들이 피고들과 L 사이의 분양계약이 이중매매 또는 통정허위표시라는 주장에 대한 근거로 들고 있는 여러 사정, 즉 ① 피고들이 현재 분양계약서 원본 및 매매대금 지급자료를 갖고 있지 않은 점, ② 피고들이 이 사건 건물들을 분양받은 후 약 20년 동안이나 이 사건 건물들에 찾아오지 않았고, 분양계약으로부터 약 22년이 경과한 후 이 사건 건물들에 관하여 처분금지가처분 신청을 하고, 그로부터 3년이 지나서야 소유권이전등기 소송을 제기하는 등 그 동안 소유자라면 하였을 행동을 하지 않은 점, ③ L이 피고들을 상대로 [부산지방법원 2016가단59873 판결](#)에 대한 추완항소를 제기할 때, L의 소송대리인이 피고들과의 분양계약은 이 사건 건물들을 채권자들의 손에서 뺄 의도로, 매매대금 지급 없이 이루어진 통정 매매계약이라는 취지로 주장한 점 및 원고들이 제출한 증거들만으로는 위 분양계약이 배임적 방식의 이중매매 또는 통정허위표시라고 인정하기에 부족하다.

원고들의 주장은 이유 없다.

4. 대표권남용 주장에 관한 판단

피고들 소송대리인의 2020. 6. 12.자 준비서면 2쪽 7행에 "분양계약서 역시 소외 회사(L) 대표이사이던 P가 피고들로부터 돈을 차용하고 양도담보로 소외 회사에서 분양하고 있던 이 사건 건물의 분양계약서를 작성하여 피고들에게 준 것입니다."라는 기재가 있다.

그러나 위 기재가 위 차용의 주체가 P 개인이라는 사실을 시인한 것이라고 단정하기 어렵고, 달리 P가 자신의 개인 채무에 대한 대물변제로 피고들에게 이 사건 건물들을 분양한 것이라고 인정할 증거가 없다. 설령 위와 같은 사실이 인정된다고 하더라도 이를 곧바로 주식회사 대표이사의 대표권 남용이라고 단정할 수 없고, 피고들이 P의 대표권 남용 사실을 알았거나 알 수 있었다고 인정할 증거도 없다.

원고들의 주장은 이유 없다.

5. 청산절차 흠결 주장에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 피고들 소송대리인의 2020. 6. 12.자 준비서면 2쪽 7행에 "분양계약서 역시 소외 회사(L) 대표이사이던 P가 피고들로부터 돈을 차용하고 양도담보로 소외 회사에서 분양하고 있던 이 사건 건물의 분양계약서를 작성하여 피고들에게 준 것입니다."라는 기재가 있다.

그러나 [가등기담보등에관한법률 제1조](#)는 '이 법은 차용물의 반환에 관하여 차주가 차용물에 갈음하여 다른 재산을 이를 이전할 것을 예약함에 있어서 그 재산의 예약당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에 이에 따른 담보계약과 그 담보의 목적으로 경료된 가등기 또는 소유권이전등기의 효력을 정함을 목적으로 한다.'고 규정하고 있다. 그런데, 원고들은 이 사건 건물들의 '예약당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과'한다는 점에 관하여 아무런 주장·입증을 하고 있지 않으므로, 이 사건에 가등기담보등에관한법률이 적용된다고 볼 수 없다. 원고들의 주장은 이유 없다.

6. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사최규현