

부산지방법원 2022. 11. 11 선고 2021나54583 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 청률 담당변호사 이양래

피고, 피항소인 1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

피고들 소송대리인 법무법인 율강 담당변호사 이규리, 임경표

피고들 소송복대리인 변호사 최서준

변 론 종 결 2022. 9. 30.

판 결 선 고 2022. 11. 11.

제1 심판결 부산지방법원 2021. 5. 27. 선고 2020가단307746 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 원고 A에게, 별지 목록 제1항 기재 건물에 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 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

3. 원고 B에게, 별지 목록 제2항 기재 건물에 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.

4. 원고 C에게, 별지 목록 제3항 기재 건물에 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 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

5. 소송 총비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고 주장의 요지(선택적 주장)

아래 가. 내지 마.항의 사유로, 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 ‘이 사건 I호’라 한다)에 관한 피고 D 명의의 소유권이전등기, 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 J호’라 한다) 및 별지 목록 제3항 기재 건물(이하 ‘이 사건 K호’라 한다)에 관한 피고 F 명의의 각 소유권이전등기는 모두 무효이므로 이는 말소되어야 한다. 무효인 위 각 소유권이전등기에 터잡아 마쳐진 이 사건 J호에 관한 피고 G 명의의 소유권이전등기, 이 사건 K호에 관한 피고 H 명의의 소유권이전등기 역시 모두 무효이므로 이는 말소되어야 한다. 그리고 피고 E는 이 사건 I호에 관한 피고 D 명의의 무효인 소유권이전등기와 이 사건 K호에 관한 피고 F 명의의 무효인 소유권이전등기에 터잡은 근저당권자이므로 위 각 소유권이전등기의 말소등기에 관하여 승낙의 의사표시를 하여야 한다.

가. 원인무효의 등기 주장

피고 D, F의 각 소유권이전등기의 등기원인 서류인 각 분양계약서는 원본이 존재하지 않고 사본이 위조되었다. 등기원인이 부존재하므로 피고 D, F의 각 소유권이전등기의 추정력은 복멸되어 위 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기에 해당한다.

나. 이중매매 적극가담 주장

원고들은 L 등에 각 해당 호실에 관하여 소유권이전등기청구권이 있는데, L은 원고들의 소유권취득을 막기 위하여 피고 D, F에게 이 사건 I호, J호, K호(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)를 이중으로 매도하였고, 피고 D, F은 L의 위 이중매매에 적극 가담하였으므로, 피고 D, F과 L 사이의 위 각 분양계약은 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효이다.

다. 통정허위표시 주장

L과 피고 D 사이의 이 사건 I호에 관한 1992. 11. 17.자 분양계약과 L과 피고 F 사이의 이 사건 J호,

K호에 관한 1992. 11. 30.자 분양계약은 모두 통정허위표시로서 무효이다.

라. 대표권 남용 주장

피고 D, F과 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, 피고 D, F도 이를 알았거나 알 수 있었으므로 이는 무효이다.

마. 청산절차흡결 주장

피고 D, F은 채권에 대한 담보를 위하여 이 사건 각 부동산을 분양받은 것인데, 아직 가등기담보 등에 관한 법률에 따라 청산절차를 거치지 않았으므로 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하지 못하였다.

3. 판단

가. 관련법리

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대해서 뿐만 아니라 그 전소유자에 대해서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되는 것이므로, 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·입증하여야 한다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다10160 판결, 대법원 2007. 2. 8. 선고 2005다18542 판결 등 참조). 그러나 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명된 이상 그 등기의 적법추정은 복멸되는 것이고 계속 다른 적법한 등기원인이 있을 것으로 추정할 수는 없다(대법원 1998. 9. 22. 선고 98다29568 판결 등 참조).

나. 피고 D의 이 사건 I호에 관한 1992. 11. 17.자 분양계약서(이하 ‘D 분양계약서’라 한다) 위조 여부

갑 제11호증의 1, 갑 제17 내지 19호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, D 분양계약서는 위조되었다고 보는 것이 타당하므로, 이 사건 I호에 관한 피고 D 명의의 소유권이전등기의 적법추정은 복멸되어 원인무효의 등기에 해당한다.

- ① D 분양계약서는 원본이 없고 사본만이 존재한다.
- ② 피고 D은 2012. 1. 27. 'Q'에서 'D'으로 개명하였는데, 1992. 11. 17.자 D 분양계약서에 'D'으로 피고 D의 개명 후 이름이 기재되어 있는바 위 계약서가 계약서상 계약일자인 1992. 11. 17.이 아닌 피고 D의 개명 후에 작성되거나 보충된 것으로 보는 것이 합리적이다.
- ③ 피고 D은 L의 대표이사인 P가 D 분양계약서를 작성하였다고 주장하나, P가 주민등록표상 2005. 6. 2. 무단전출 직권말소되고 2010. 10. 4. 직권거주불명등록상태인 점을 고려하였을 때 피고 D의 주장과 같이 P가 'D'이라는 이름을 기재하기는 어려워 보인다.
- ④ 관련사건(부산지방법원 2020나57226) 감정인 R이 D 분양계약서와 피고 F의 이 사건 J호, K호에 관한 1992. 11. 30.자 분양계약서(이하 'F 분양계약서'라 한다)를 비교하여 감정한 결과, 각 문서의 필적과 인영이 일치한 상태에서 F 분양계약서 제2조 인영의 날인부위가 크고 D 분양계약서 제2조 인영의 날인부위가 작은 점을 고려하여 볼 때, F의 분양계약서를 기반으로 D 분양계약서를 작성한 것으로 추정된다는 의견을 밝혔는데, D 분양계약서 작성일(1992. 11. 17.)이 그 작성기반이 되는 것으로 보이는 F 분양계약서 작성일(1992. 11. 30.)보다 앞서는 것으로 기재되어 있어 위 분양계약서들의 기재내용을 그대로 믿기 어렵다.
- ⑤ 피고 D은 D 분양계약서 상 분양계약일인 1992. 11. 17.로부터 약 20년간 이 사건 I호에 관하여 소유자로서의 권리를 행사한 사실이 없다.

다. F 분양계약서 위조 여부

위 인정사실과 함께 앞서 든 증거들과 갑 제2호증의 2, 갑 제11호증의 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, F 분양계약서도 위조되었다고 보는 것이 타당하므로, 이 사건 J호, K호에 관한 피고 F 명의의 각 소유권이전등기의 적법추정 역시 복멸되어 원인무효의 등기에 해당한다.

- ① F 분양계약서는 원본이 없고 사본만이 존재한다.
- ② 위 관련사건 감정인 R의 감정결과에 의하면, D 분양계약서는 F 분양계약서가 일부만 작성된 상태에서 이를 복사한 후 나머지 내용을 기재한 것이므로, F 분양계약서 또한 계약서상 계약일자인

1992. 11. 30. 이후에 작성되거나 나머지 내용이 보충된 것으로 보인다.

③ 원고 A, C은 L을 상대로 이 사건 I호, K호에 관한 소유권이전등기 소송을 제기하여 2019. 12. 19. 부산지방법원으로부터 승소판결을 받았는데, 그 사건 상고심에 이르기까지 L은 피고 D, F이 P로부터 이 사건 I호, K호를 분양받았다는 주장을 한 바 없다.

④ 피고 F은 F 분양계약서 상 분양계약일인 1992. 11. 30.로부터 약 20년간 이 사건 J호, K호에 관하여 소유자로서의 권리를 행사한 사실이 없다.

라. 소결

이 사건 I호에 관한 피고 D 명의의 소유권이전등기와 이 사건 J호 및 K호에 관한 피고 F 명의의 각 소유권이전등기는 등기원인이 부존재하여 무효이므로 모두 말소되어야 한다. 이와 같이 무효인 소유권이전등기에 터잡아 마쳐진 이 사건 J호에 관한 피고 G 명의의 소유권이전등기, 이 사건 K호에 관한 피고 H 명의의 소유권이전등기 역시 무효이므로 모두 말소되어야 한다. 그리고 피고 E는 이 사건 I호에 관한 피고 D 명의의 무효인 소유권이전등기와 이 사건 K호에 관한 피고 F 명의의 무효인 소유권이전등기에 터잡은 근저당권자이므로 위 각 소유권이전등기의 말소등기에 관하여 승낙의 의사표시를 하여야 한다(원고들의 원인무효의 등기 주장을 전부 받아들이는 이상 원고들의 나머지 선택적 주장에 대하여는 판단하지 아니한다).

피고들은 원고들이 이 사건 각 부동산에 관하여 적법하게 소유권이전등기를 경료하였다고 볼 수 없다는 취지로 주장하나, 원고들이 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있었던 이상 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되고, 그 무효사유를 인정할 증거가 없으므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고들의 항소를 받아들여 이를 취소하고 주문과 같이 판결하기로 한다.

재판장 판사 이재희, 판사 권현영, 판사 조윤정

별지

목록

1. [1동의 건물의 표시]

부산 금정구 S, T 철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층 공동주택(아파트)

1층 내지 3층 각 395.60㎡, 4층 335.88㎡, 5층 117.22㎡, 지하1층 465.81㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제2층 1호 철근콘크리트구조 131.56㎡

2. [1동의 건물의 표시]

부산 금정구 S, T 철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층 공동주택(아파트)

1층 내지 3층 각 395.60㎡, 4층 335.88㎡, 5층 117.22㎡, 지하1층 465.81㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제3층 J호 철근콘크리트구조 117.65㎡

3. [1동의 건물의 표시]

부산 금정구 S, T 철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층 공동주택(아파트)

1층 내지 3층 각 395.60㎡, 4층 335.88㎡, 5층 117.22㎡, 지하1층 465.81㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제4층 K호 철근콘크리트구조 116.30㎡, 끝.

