

서울남부지방법원 2020. 10. 20 선고 2019가합114684 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

서울고등법원 2021. 5. 26 선고 2020나2038677 판결

서울남부지방법원 2020. 10. 20 선고 2019가합114684 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 강대형, 신동일

피 고 1. B

2. C조합

변론종결 2020. 8. 18.

판결선고 2020. 10. 20.

주문

1. 피고 B은 원고에게 이천시 D 전 8484㎡에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2019. 5. 22. 접수 제21884호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 C조합에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C조합 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항. 피고 C조합은 원고에게 이천시 D 전 8484㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2019. 5. 24. 접수 제22528호, 제22529호로 마친 각 근저당권변경등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 전제사실

가. 당사자들의 관계 등

- 1) 원고는 E(F생)과 혼인하여 그 사이에 아들인 피고 B과 딸 4명(G, H, I, J)이 있다.
- 2) 원고는 K생으로, 72세이던 2012. 1. 2. 뇌경색으로 쓰러진 이후 강직성 편마비로 현재까지 요양병원에 입원하면서 재활 치료를 받고 있고, 장애 3급 결정을 받았으며 혼자서는 거동이 어려운 상태이다.

나. 원고 소유 이천시 L리 소재 토지들에 대한 도시계획시설결정

- 1) 원고는 1984. 11. 27. 이 사건 토지를 비롯하여, 그 일대인 이천시 M 전 5773㎡, N 전 8968㎡, O 전 513㎡, P 전 4354㎡ 토지들의 소유권을 취득하여 보유하고 있었다.
- 2) 이천시장은 2019. 3. 14. 원고에게 위 이천시 L리 소재 토지들이 포함된 이천시 Q 일원

67,805㎡를 도시계획시설인 체육공원으로 결정한다는 내용의 공문을 발송하였다(다만 위 도시관리계획결정 신청서의 토지조서상상 이 사건 토지는 포함되어 있지 않다).

다. 피고 B의 이 사건 토지 소유권 취득

1) 피고 B은 이 사건 토지에 관하여 그 앞으로 수원지방법원 이천등기소 2019. 5. 22. 접수 제21884호로 2019. 5. 12. 매매(이하 ‘이 사건 토지 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 하였다.

2) 위 매매와 관련하여 원고와 피고 B 사이에 작성된 2019. 5. 12.자 농지매매계약서에는 ‘원고가 이 사건 토지를 피고 B에게 대금 820,000,000원에 매도하되, 피고 B은 계약금 230,000,000원을 2019. 5. 12. 지급하고, 잔금 590,000,000원은 이 사건 토지의 사용을 방해하는 일체 권리를 소멸시키고 피고 B에 대한 소유권이전등기가 완료되었을 때 지급한다’고 되어 있다.

라. 피고 C조합의 근저당권변경등기

1) 피고 C조합은 이 사건 토지에 대하여 수원지방법원 이천등기소 1997. 3. 17. 접수 제22528호로 채무자 원고, 채권최고액 280,000,000원인 근저당권설정등기를 한 근저당권자이다.

2) 피고 C조합은 같은 등기소 2019. 5. 24. 접수 제22528호로 2019. 5. 23.자 계약인수를 원인으로 위 근저당권의 채무자를 B으로 변경하는 등기를 하였고, 같은 날 접수 제22529호로 2019. 5. 23.자 변경계약을 원인으로 위 근저당권의 채권최고액을 754,000,000원으로 변경하는 등기(이하 ‘이 사건 각 근저당권변경등기’라 한다)를 하였다.

마. 이 사건 토지 매매 관련 R 입금 내역

피고 B은 원고 명의로 2019. 5. 8. 주식회사 R(이하 ‘주식회사’ 기재는 생략한다) 계좌(계좌번호 S)를 개설하여 사용하였고, 위 계좌의 거래내역에는 2019. 5. 12. 농지매매대금 명목으로 합계 230,000,000원이 입금된 내역과 2019. 5. 31. 피고 B으로부터 590,000,000원이 입금된 내역이 있다.

바. 서울 양천구 T 소재 아파트 매매계약 체결 및 합의해제

1) 피고 B은 원고로부터 서울 양천구 T아파트 U호 아파트(이하 'T 아파트'라 한다)를 대금 17억 원에 매수하는 매매계약 체결 및 대금 지불과 관련된 일체 행위를 위임 받는다는 내용이 담긴 2019. 6. 27.자 위임장에 근거하여, 2019. 6. 30. 원고가 T 아파트의 소유자 V로부터 위 아파트를 대금 17억 원(계약금 1억 원, 중도금 3억 원 지급기일 2019. 10. 8., 잔금 13억 원 지급기일 2019. 11. 15.)에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 'T 아파트 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 V에게 계약금 1억 원이 지급되었다.

2) 원고와 V는 2019. 10. 7.경 T 아파트 매매계약을 합의로 해제하고 V가 받은 계약금 1억 원은 합의금으로 같음한다는 내용의 합의서를 작성하였고, V는 2019. 10. 21. 양천구청에 위 매매계약이 2019. 10. 21. 쌍방 합의로 해제되었다는 신고사항으로 해제 확인을 신청하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5(가지번호 포함), 8, 12, 15호증, 을 제9, 42, 56호증의 각 기재

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

이 사건 소유권이전등기는 피고 B이 원고의 의사에 반하여 무단으로 한 무효의 등기이이다. 그렇지 않더라도 원고는 피고 B이 보상금 문제를 해결하는 데 필요한 문서라는 말에 속아 내용을 오인한 채 이 사건 토지 매매계약 체결에 관한 의사표시를 하게 된 것이므로 이 사건 토지 매매계약을 사기 또는 착오를 이유로 취소한다. 따라서 이 사건 토지의 소유권은 원고에게 있으므로 피고 B은 원고에게 무효인 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다. 피고 C조합의 이 사건 각 근저당권변경등기 역시 무효이므로 피고 C조합은 원고에게 이 사건 각 근저당권변경등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고 B

이 사건 토지 매매계약은 원고의 진정한 의사에 기하여 체결된 것이다. 원고는 자신이 피고 B 부부와 함께 거주하려는 목적으로 T 아파트를 구입하기 위해 이 사건 토지를 피고 B에게 매도하여

매수자금을 마련하고자 하였고, 이 사건 토지 매매계약 체결 및 소유권이전등기에 필요한 각종 문서들의 내용을 인지하고 문서에 직접 서명을 하거나 문서를 발급받았으므로, 이 사건 토지 매매계약 체결은 사기 또는 착오에 의한 의사표시에 해당하지 않는다.

다. 피고 C조합

원고는 E의 동석 하에 직접 피고 B와 이 사건 토지 매매계약을 체결하였다(2020. 1. 3.자 참고서면 참조, 이 사건 소유권이전등기 및 이 사건 각 근저당권변경등기가 유효라는 취지의 주장으로 이해하여 판단한다).

3. 판단

가. 이 사건 토지 매매계약에 관한 의사표시의 존부

1) 관련 법리

사문서에 날인된 작성 명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라면 특별한 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립이 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 민사소송법 제358조에 따라 그 문서 전체의 진정성립이 추정되며, 처분문서는 그 진정성립이 인정되면 특별한 사정이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언의 내용에 따라 당사자의 의사표시가 있었던 것으로 객관적으로 해석하여야 한다(대법원 2008. 5. 23. 선고 2006다36981 전원합의체 판결 등 참조).

2) 판단

가) 을 제1, 42, 43호증의 각 기재에 의하면, 2019. 5. 12.자로 작성된 이 사건 토지 매매계약서(을 제42호증)에는 원고의 인감도장이 찍혀 있는 사실, 원고 본인의 신청에 의하여 2019. 4. 24. 피고 B를 매수자로 하는 부동산 매도용 인감증명서가 발급되었고(을 제1호증), 위 인감증명서에는 인감증명서의 발급 용도를 확인하는 원고의 자필 서명이 기재된 사실, 원고가 이 사건 소유권이전등기 당시 작성된 2019. 5. 22.자 확인서면(을 제43호증)에 자신이 이 사건 소유권이전등기의 등기의무자와 동일인임을 확인한다는 내용을 자필로 기재하고 서명한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지 매매계약서에 있는 원고의 인영의 진정성립이 추정되고, 원고의

인감도장을 피고 B이나 제3자가 날인하였다는 등 인영의 진정성립을 의심할 만한 증거가 보이지 않는 이상, 이 사건 토지 매매계약서의 진정성립도 추정되므로 그 내용에 따라 원고의 이 사건 토지 매매계약 체결에 관한 의사표시가 있었던 것으로 해석하여야 할 것이다.

나) 따라서 이 사건 토지 매매계약 체결에 관한 원고의 의사표시가 존재하지 아니함을 전제로 한 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 착오로 인한 이 사건 토지 매매계약의 취소 여부

1) 법률행위 내용의 중요부분에 대한 착오

다음 사정들을 종합하면, 원고는 이 사건 토지를 피고 B에게 매도한다는 이 사건 토지 매매계약의 주요 내용을 알지 못한 상태에서 토지 수용과 관련하여 필요하다는 정도의 인식만으로 위 매매계약 체결의 의사표시를 한 것으로, 이 사건 토지 매매계약 내용의 중요부분에 착오가 있었다고 봄이 타당하다.

가) 원고는 이 사건 토지 매매계약 및 이 사건 소유권이전등기 당시 79세 고령이고, 편마비로 인하여 혼자서는 거동이 어려운 건강 상태여서 일상생활에서 가족의 도움이 필요한 상황이다. G, H, J는 결혼한 딸들이고(첫째 딸 G는 독일에 거주하고 있으며 셋째 딸 I도 외국인과 혼인한 것으로 보인다), 피고 B은 원고의 유일한 아들이므로, 원고와 피고 B 사이 법률행위에 관한 원고의 의사를 해석할 때, 원고의 연령, 건강상태 및 피고 B과의 특수한 애착신뢰관계로 인하여 일반적인 거래관계보다 표시된 법률행위에 대한 부지오인이 유발되기 용이한 사정이 있음을 염두에 두어야 한다.

나) 이 사건 토지 매매계약 및 소유권이전등기, T 아파트 매매계약과 관련하여 원고의 자필 기재와 서명이 있는 문서는 2건으로, 2019. 4. 24. 발급받은 부동산 매도용 인감증명서(을 제1호증), 이 사건 소유권이전등기일인 2019. 5. 22. 확인서면(을 제43호증)이다. 그러나 위 문서들에는 원고가 ‘이 사건 토지를 피고 B에게 매도한다’는 내용이 알기 쉽게 나타나 있지 않다. 위 인감증명서의 용도란에는 부동산 매수자란에 피고 B이라고 기재되어 있기는 하나, 매매계약의 목적물은 기재되어 있지 않다. 더구나 이 사건 토지매매계약은 2019. 5. 12.로 체결되어 위 인감증명서가 발급된 날부터 18일이 지난 때이다. 그리고 2019. 5. 22. 확인서면은 이 사건 토지의 소유권이전등기와 관련한

등기의무자가 원고 본인임을 확인하는 내용뿐이므로, 위 서면을 통해 원고가 등기관리자가 피고 B이라는 점을 인식하였다고 단정할 수 없다.

다) 이 사건과 관련한 처분문서인 이 사건 토지 매매계약서(을 제42호증), T 아파트 매매계약서(을 제46호증), T 아파트 매매와 관련한 원고 명의 위임장(을 제45호증)에는 원고의 인감도장만 찍혀 있다. 먼저, T 아파트 매매계약서는 피고 B이 위임장을 근거로 단독으로 T 아파트의 매도인과 작성한 것으로(을 제50호증 참조), 위 매매계약서의 내용이 계약 체결 전에 원고에게 공유되었다고 볼 만한 증거가 없다. 이 사건 토지 매매계약서와 위임장은 피고 B이 컴퓨터를 이용하여 내용을 작성한 것으로 보이는데, 2019. 4. 24. 발급된 인감증명서 외에는 원고가 위 각 문서들의 내용을 충분히 이해할 기회를 가진 후 직접 도장을 찍었음을 뒷받침하는 증거가 없다.

라) 이 사건 토지 매매계약의 대금은 피고 B이 2019. 5. 8. 개설하여 사용관리한 R 계좌로 입금되었는데, 위 계좌의 출금 내역들 대부분이 원고와 관계없는 피고 B과 관련된 지출로 보이므로 원고가 이 사건 토지를 피고 B에게 매도함으로써 어떤 경제적 이익을 얻었는지 알 수 없고, 모바일로만 거래가 이루어지는 인터넷 전문은행인 R의 특성을 고려하면 원고가 위 입금출금 사실을 인식하였다거나 인식할 수 있었던 것으로 보이지도 않는다. 피고 B은 이 사건 토지의 소유권을 취득한 후 기존 근저당권 계약을 변경하여 추가로 담보대출을 받았던 것으로 보이므로, 이 사건 토지 매매계약과 '원고를 위한' 자금 조달 사이에 수단과 목적 관계로서 연관성을 찾기도 어렵다.

마) 이에 반하여, 이 사건 토지 매매계약은 이 사건 토지를 담보로 추가로 받은 대출금을 원고 명의 R 계좌로 입금하기 위한 명목구실로 이용되었고, 실제 이 사건 토지의 매매대금조로 입금된 돈이 피고 B과 관련하여 지출되었다는 점에서 피고 B이 이 사건 토지 매매계약을 통해 얻은 경제적 이익은 존재하는 것으로 보임에도, 피고 B은 R 계좌의 지출내역에 대하여 해명하고 있지 않다.

바) 원고는 2017. 2.~2017. 3.경 G가 있는 독일에 가거나 40~60평대 아파트를 매수하는 방법 등을 고려하며 퇴원 후 거주할 곳을 물색 중이었고(갑 제20호증, 을 제27, 29, 30호증 참조), 원고와 E이 2017. 9.경부터 현재까지 막내딸 J 부부와 함께 살고 있는 파주시 W의 건물은 2017. 6. 28. 둘째딸 H 명의로 매수하고 2017. 10. 19. 소유권을 취득한 것이다(을 제31호증). 이로써 2017년에 있는 원고의 주거지 문제는 해결된 셈으로 보이는데, 거동이 불편한 고령의 원고가 위 주거로 이사한 지

2년도 채 되지 않아 재차 이사를 고려해야할 합리적인 이유가 있었는지 의문이다.

사) 원고는 2019. 10. 7. T 아파트의 매도인과 계약금 1억 원을 포기하고 T 아파트 매매계약을 해제하기로 합의하였다. 원고가 당초 T 아파트를 매수할 의사가 있었음에도 매매계약 체결 과정에서 별다른 관여를 하지 않았고, 심지어 계약금을 포기하면서 위 매매계약을 해제할 수밖에 없는 사정이 무엇인지 알기 어렵다.

아) 위 바), 사)항에서 보는 바와 같이 이 사건 토지 매매계약의 동기로 주장되는 T 아파트 매수와 관련하여 원고의 진정한 의사가 있었다고 선뜻 믿기 어려운 사정이 존재함에도, 피고 B은 원고가 그에게 이 사건 토지 매매계약 및 T 아파트 매매계약 체결을 모두 지시하였다고 주장하면서 원고가 현재 주거로 이사하기 전인 2017년 초경 원고에게 대형 아파트에 이사할 의사가 있었다는 점, 대화가 있는 시기와 맥락을 알 수 없는 E의 통화 녹취록들, 둘째딸 H이 원고 부부의 돈을 횡령하였고 막내딸 J가 원고 부부에게 2년간 부양한 대가로 수용보상금 10억을 요구하였다는 등 근거가 불분명한 의혹을 들고 있을 뿐이고, 이 사건 토지 매매계약이 있는 2019. 5. 당시 ‘원고에게’ T 아파트로 이사할 의사가 있었음을 뒷받침하는 정황은 제시되지 않았다.

자) 원고가 2019. 3.~4.경 이천시로부터 소유 토지들에 대한 도시관리계획결정을 통보받은 후 2019. 4.경 아들인 피고 B에게 토지 수용에 관한 일을 도와달라고 요청하였음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 토지 매매계약은 그와 시기적으로 밀접한 2019. 5. 12. 체결되었으므로 위 토지 매매계약 당시 원고의 의사는 위 토지 수용문제와 연관성을 벗어나 생각하기 어렵다. 원고는 아들인 B이 이천시와 협의하며 절차를 진행하겠다고 하므로 필요하다는 문서의 작성발급에 협조했다는 것이고, 원고의 연령, 건강상태, 원고와 피고 B의 관계, 국가의 토지 수용이라는 특수한 상황 등을 고려하면 이는 합리적으로 수긍할 수 있는 설명으로 여겨진다.

차) 반면, 원고가 이 사건 토지를 피고 B에게 매도하는 것은 토지 수용 문제와 직접적인 연관성이 희박하다. 피고 B은 이 사건 토지 매매계약 문제를 T 아파트 매매계약 문제로 치환하여 H의 횡령, J의 수용보상금 요구로 원고와 딸들의 관계가 소원해져 피고 B과 같이 살기 위해 이 사건 토지 매매계약을 체결하게 된 것이라고 하지만, 이는 이 사건 토지 매매계약이 아파트 구매자금 마련과 어떤 관련이 있는지 설명하지 못하고, 도시관리계획결정이 공고된 때와 밀접한 시기에 이르러서야 이 사건 토지

매매계약이 체결될 수밖에 없었던 이유를 합리적으로 설명하지도 못한다.

2) 이 사건 토지 매매계약의 취소 및 효과

원고가 이 사건 토지 매매계약을 취소하는 의사를 표시한 2020. 8. 13. 준비서면이 같은 날 피고 B에게 도달한 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 토지 매매계약은 원고의 위 취소 의사표시로 소급하여 무효가 되었다.

[한편, 착오를 이유로 한 의사표시의 취소 주장을 받아들이는 이상, 사기를 이유로 한 취소 주장에 대하여는 따로 판단하지 아니한다. 아울러, 피고 B은 이 사건 변론종결일 이후 법률행위 내용의 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 것이라고 주장하나, ‘중대한 과실’이란 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 게을리한 것을 의미하고(대법원 2020. 3. 26. 선고 2019다288232 판결 참조), 앞서 살펴본 사정들에 비추어 보면 원고에게 이 사건 토지 매매계약 내용의 중요부분을 착오한 데 중대한 과실을 인정하기 어렵다]

다. 피고 B의 이 사건 소유권이전등기 말소 의무

그렇다면 이 사건 토지의 소유권은 원고에게 당연히 회복되고 이 사건 소유권이전등기는 원인무효인 등기이므로, 피고 B은 원고에게 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

라. 피고 C조합의 이 사건 근저당권변경등기 말소 의무 여부

민법 제109조 제2항의 착오로 인한 의사표시의 취소는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다. 이 사건 토지 매매계약이 착오를 이유로 취소되어 소급적으로 무효가 되었음은 위에서 본 바와 같으나, 피고 C조합은 이 사건 토지 매매계약이 유효임을 전제로 새롭게 법률관계를 맺은 제3자이고, 피고 C조합이 이 사건 토지 매매계약에 취소의 원인이 존재함을 알았다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고는 피고 C조합에 이 사건 토지 매매계약의 취소를 대항하지 못한다.

따라서 원고의 피고 C조합에 대한 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C조합에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 김선일, 판사 정진우, 판사 장유진