

서울남부지방법원 2021. 9. 15 선고 2020가단3110 판결 [소유권이전등기말소등기]

재판경과

서울남부지방법원 2022. 10. 28 선고 2021나69620 판결

서울남부지방법원 2021. 9. 15 선고 2020가단3110 판결

전문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 플러스

담당변호사 백이슬

피고1. 주식회사 B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

미성년자이므로 법정대리인 친권자 모

피고 8 내지 12의 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 공다훈

변론 종결 2021. 6. 30.

판결 선고 2021. 9. 15.

주 문

1. 원고에게

가. 피고 주식회사 B은 별지1 기재 각 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 3. 접수 제22193호로 마친 소유권이전등기, 별지2 기재 각 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2016. 10. 27. 접수 제162053호로 마친 소유권이전등기, 별지3 기재 각 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 2. 접수 제21213호로 마친 소유권이전등기의,

나. 피고 E은 별지4 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 15. 접수 제32300호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기의,

다. 피고 F은 별지5 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 15. 접수 제32301호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기의,

라. 피고 G는 별지6 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2016. 11. 22. 접수 제188353호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기의,

마. 피고 H은 별지7 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2016. 5. 2. 접수 제29188호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기의,

각 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 C, D, I, J, K, L, M에 대한 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B, E, F, G, H 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고와 피고 C, D, I, J, K, L, M 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및

원고에게

1. 피고 I은 별지1 기재 각 부동산 중 3/11 지분에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 3. 접수 제22194호로 마친 근저당권설정등기의,
 2. 피고 J, K, L, M은 별지1 기재 각 부동산 중 각 2/11 지분에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 3. 접수 제22194호로 마친 근저당권설정등기의,
 3. 피고 D는 별지2 기재 각 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2016. 10. 27. 접수 제162055호, 제162056호, 제162057호, 제162058호, 제162059호, 제162060호, 제162061호로 마친 각 근저당권설정등기의,
 4. 피고 C는 별지3 기재 각 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 2. 접수 제21214호, 제21215호, 제21216호로 마친 각 근저당권설정등기의,
- 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 원고의 주장

가. 별지 1 기재 각 부동산은 원고가 소유권보존등기를 마친 부동산인데, 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)이 매매대금을 280,000,000원으로 하는 2017. 2. 2.자 매매를 원인으로 하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 3. 접수 제22193호로 소유권이전등기를 마쳤고, 소외 N는 별지 1기재 각 부동산에 관하여 2017. 2. 1.자 근저당권 설정계약을 원인으로 하여 채권최고액을 459,000,000원, 채무자를 피고 회사로 하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 3. 접수 제22194호로 근저당권설정등기를 경료하였다. N는 2018. 6. 3. 사망하였다. N의 공동상속인들로는 배우자인 피고 I (상속 지분 3/11)과 자녀들인 피고 J, K, L, M(각 상속 지분 1/11)이 있다.

나. 별지 2 기재 각 부동산에 관하여 피고 회사가 2016. 10. 24.자 매매를 원인으로 하여 서울남부지방법원 등기국 2016. 10. 27. 접수 제162053호로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 D는 별지 2 기재 각 부동산에 관하여 2016. 10. 25.자 각 근저당권 설정계약(채무자 피고 회사, 채권최고액 각 35,000,000원)을 원인으로 하여 서울남부지방법원 등기국 2016. 10. 27. 접수 제162055호, 제162056호, 제162057호, 제162058호, 제162059호, 제162060호, 제162061호로 각 근저당권설정등기를 경료하였다.

다. 별지 3 기재 각 부동산에 관하여 피고 회사가 2017. 1. 23.자 매매를 원인으로 하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 2. 접수 제21213호로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C는 별지 3 기재 각 부동산에 관하여 채무자 이인식, 채권최고액 각 120,000,000원으로 하는 2017. 1. 24.자 각 근저당권 설정계약을 원인으로 하여 각 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 2. 접수 제21214호, 제21215호, 제21216호로 각 근저당권설정등기를 경료하였다.

라. 별지 4 기재 부동산은 원고가 소유권보존등기를 마친 부동산인데, 피고 E이 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 15. 접수 제32300호로 소유권이전등기청구권가등기를 마쳤고, 소유권이 이전되어 현재는 소외 O 주식회사 소유의 부동산이다.

마. 별지 5 기재 부동산은 원고가 소유권보존등기를 마친 부동산인데, 피고 F이 서울남부지방법원 등기국 2017. 2. 15. 접수 제32301호로 소유권이전등기청구권가등기를 마쳤고, 현재는 소외 O 주식회사 소유의 부동산이다.

바. 별지 6 기재 부동산은 원고가 소유권보존등기를 마친 부동산인데, 피고 G가 서울남부지방법원 등기국 2016. 11. 22. 접수 제188353호로 소유권이전등기청구권 가등기를 마쳤고, 현재는 소외 O 주식회사 소유의 부동산이다.

사. 별지 7 기재 부동산은 원고가 소유권보존등기를 마친 부동산인데, 피고 H이 서울남부지방법원 등기국 2016. 5. 2. 접수 제29188호로 소유권이전등기청구권 가등기를 마쳤고, 현재는 소외 O 주식회사 소유의 부동산이다.

아. 원고 회사가 도시형생활주택인 별지 기재 각 부동산을 신축하는 사업을 하다가 자금난으로 부도가 나고 대표이사이던 P이 형사 고소를 당하여 구속을 당하는 일이 발생하였다. 당시 원고 회사는 서울

중구 Q에 있는 법무사 R 사무소에 사업 관련 제반 등기 관련 업무를 위임한 상태였고, 대표이사 P의 개인인감도장도 맡겨 두었는데, 위 사무소의 사무장인 피고 D가 이를 이용하여 S와 피고 D가 마치 원고 회사의 주주인 것처럼 허위의 주주명부를 만들고, 임시주주총회 의사록을 허위로 인증한 후 P를 대표이사의 직에서 퇴임시키고, S를 사내이사로 취임시켰다. 원고 회사는 결국 적법한 의결을 거치지도 않은 채 매매계약 등을 체결한 것이고, 특히 피고 회사로부터는 매매 대금도 지급받지 못하였으며, 다른 피고들의 등기도 모두 원인이 없어 원인 무효이거나, 원인 무효의 등기에 터잡은 등기로서 무효이다. 따라서 피고들은 청구취지 기재와 같이 각 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 피고 1, 4 내지 7에 대한 청구에 관한 판단

피고 주식회사 B, E, F, G, H은 이 사건 소장 부분을 송달받고도 답변서를 제출하지 아니하였고, 변론기일에도 불출석하였으므로 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항에 의하여 원고의 주장을 자백한 것으로 간주된다. 따라서 원고의 위 피고들에 대한 청구를 인용하기로 한다.

3. 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 소유권이전등기가 경로되어 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 원고가 이를 부인하고 그 등기원인의 무효를 주장하여 소유권이전등기의 말소를 구하려면 그 무효원인이 되는 사실을 주장하고 증명할 책임이 있고(대법원 2014. 3. 13. 선고 2009다105215 판결 등 참조), 문서에 찍혀진 작성명의인의 인영이 그 인장에 의하여 현출된 인영임이 인정되는 경우에는 특단의 사정이 없는 한 그 인영의 성립, 즉 그 작성명의인에 의하여 날인된 것으로 추정되고 일단 그것이 추정되면 민사소송법 제358조에 의하여 그 문서 전체의 진정성립이 추정되는 것이므로, 그 문서가 작성명의인의 의사에 반하여 혹은 작성명의인의 의사에 기하지 않고 작성된 것이라는 것은 그것을 주장하는 자가 적극적으로 입증하여야 한다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2007다82158 판결 등 참조).

나. 을나 제1, 2호증, 을다 제1 내지 11호증, 을라 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 망 N는 피고 회사에게 대여금 채권이 있었기 때문에 이를 피담보채권으로

근저당권을 설정한 사실, ② P은 피고 D에게 약속어음을 발행한 사실이 있고, 올라 제4호증과 같은 위임장을 작성해 주었으며, 위임장에는 '원고 회사의 주식양도 신고 및 처리'도 위임하는 것으로 기재되어 있는 사실, ③ P은 원고의 대표이사 사임서에 무인을 찍은 사실, ④ 피고 C는 근저당권의 피담보채무와 관련하여 3억 원의 금전 거래 내역이 있는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실을 종합하여 보면, 갑 제1 내지 11호증의 각 기재만으로 망 N와 피고 C, D의 각 근저당권설정 등기가 원인 무효라거나, 원인 무효의 등기에 터잡은 등기라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 피고 I, J, K, L, M, C, D에 대한 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 주식회사 B, E, F, G, H에 대한 청구는 인용하고, 피고 I, J, K, L, M, C, D에 대한 청구는 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사지혜선

별지