

서울동부지방법원 2023. 4. 19 선고 2021가단147120 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 1. 망 A의 소송수계인 B
2. 망 A의 소송수계인 미합중국인 C

원고들 소송대리인 변호사 김명중

피 고 1. D
2. E
3. F

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 이현
담당변호사 김수현, 이복동, 최대건
변 론 종 결 2023. 1. 18.
판 결 선 고 2023. 4. 19.

주 문

1. 피고 D, E은 원고들에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2021. 9. 2. 접수 제147106호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고 F는 원고들에게 각 7,500,000원과 이에 대하여 2021. 9. 2.부터 2021. 11. 11.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제2항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 주문 제1, 2항과 같다.

예비적 청구취지 : 주문 제2항과 같은 판결 및 피고들은 연대하여 원고들에게 각 95,000,000원과 이에 대하여 2021. 9. 2.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 망 A(이하 ‘망인’이라 한다)는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자이고 피고 F는 망인의 부탁으로 이 사건 부동산을 관리해 오던 사람이며 피고 D는 피고 F의 사위, 피고 E은 피고 F의 딸이다.

나. 망인은 피고 F에게 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였고 피고 F의 소개로 2021. 8. 14. 피고 D, E과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 8억 7,000만 원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였는데 당시 피고들은 망인에게 피고 F와 피고 D, E의 관계를 밝히지 않았다.

다. 피고 D, E은 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하고 이 사건 부동산에 관하여 각 1/2 지분씩 서울동부지방법원 2021. 9. 2. 접수 제147106호로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 망인은 피고 F에게 이 사건 부동산에 관한 매매 수수료로 1,500만 원을 지급하였고, 이 사건

소송계속 중인 2022. 2. 3. 망인이 사망함에 따라 그 상속인들인 원고들이 이 사건 소송절차를 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

1) 소유권이전등기말소(피고 D, E)

가) 선량한 풍속 및 사회질서 위반

망인으로부터 이 사건 부동산을 매도해 달라는 요청을 받은 피고 F로서는 망인의 이익을 위하여 가장 비싼 가격에 팔 수 있도록 노력하여야 함에도 망인에게 이 사건 부동산의 시세에 대해 거짓말을 하고 이에 속은 망인으로 하여금 이 사건 부동산을 시세보다 저렴한 8억 7,000만 원에 자신의 딸과 사위에게 팔도록 하였고, 피고 D, 피고 E은 이러한 사정을 잘 알고서 망인으로부터 이 사건 부동산을 시세보다 훨씬 저렴한 가격에 매수하였다. 이러한 피고들의 행위는 민법 제103조에서 규정하고 있는 선량한 풍속 및 사회질서에 반하는 행위이므로 이 사건 매매계약은 무효이다.

나) 불공정한 법률행위

이 사건 매매계약 체결 당시 망인은 만 84세의 고령의 나이로 건강이 매우 악화된 상태였고 삶이 얼마 남지 않은 상황에서 이 사건 부동산을 처분하고자 하였는데 피고 F는 이러한 사정을 이용하여 자신의 딸과 사위인 피고 E, D에게 이 사건 부동산을 시세보다 훨씬 저렴하게 매도하도록 하였다. 이 사건 매매계약은 망인의 궁박한 사정을 이용한 현저하게 공정을 잃은 법률행위에 해당하므로 무효이다.

다) 기만에 의한 의사표시 취소

이 사건 부동산의 임차인인 G이 피고 F에게 자신이 이 사건 부동산을 매수하고 싶다는 의사를 여러 차례 전달하였으므로 피고 F로서는 이러한 사정을 망인에게 알려주고 망인으로 하여금 이 사건 부동산을 가장 좋은 가격에 매도할 수 있도록 해 주어야 할 지위에 있었음에도 불구하고 이러한 사정을 말하지 않고 이 사건 부동산의 시세가 9억 원 정도라고 거짓말을 하였으며 매수인들이 자신의 딸과 사위라는 사정에 대해서도 말해주지 않았는바, 이는 기망행위에 해당한다. 원고들은 이 사건

소장 부분의 송달로 이 사건 매매계약을 기망에 의한 의사표시로 취소한다.

2) 부당이득반환 의무(피고 F)

피고 F는 개업 중인 공인중개사가 아님에도 이 사건 부동산 매매 수수료로 망인으로부터 1,500만 원을 지급받았다. 이는 공인중개사법 위반 행위로서 무효이므로 피고 F는 원고들에게 그 상속분인 각 750만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

1) 불법행위에 기한 손해배상(피고들)

피고 F는 이 사건 부동산 매매와 관련하여 망인의 수임인으로서 선량한 관리의무를 부담하고 있었는데, 이러한 주의의무를 위반하여 임차인인 G이 이 사건 부동산을 매수하려고 한다는 점, 매수인들이 자신의 딸과 사위라는 점, 이 사건 부동산의 시세에 관하여 망인을 속이고 부동산 매매계약을 체결하도록 하여 망인에게 이 사건 부동산의 시세인 10억 6,000만 원과 이 사건 부동산 매매대금인 8억 7,000만 원의 차액인 1억 9,000만 원의 손해를 입혔다. 따라서 피고 F는 선관의무 위반에 따른 손해배상 또는 불법행위에 기한 손해배상으로 원고들에게 상속분인 각 95,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 F의 위와 같은 행위에 가담한 피고 D, E은 피고 F와 연대하여 위 손해배상책임을 부담하여야 한다.

2) 부당이득반환 의무(피고 F)

피고 F는 개업 중인 공인중개사가 아님에도 이 사건 부동산 매매 수수료로 망인으로부터 1,500만 원을 지급받았다. 이는 공인중개사법 위반 행위로서 무효이므로 피고 F는 원고들에게 그 상속분인 각 750만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 소유권이전등기말소 청구에 대한 판단

1) 선량한 풍속 및 사회질서 위반

앞서 본 증거, 갑 제6호증의 기재, 감정인 H의 시가 감정결과 및 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를

종합하면 피고 F가 망인에게 이 사건 부동산의 시세에 대해 거짓말을 하고 이에 속은 망인으로 하여금 이 사건 부동산을 시세보다 저렴한 8억 7,000만 원에 자신의 딸과 사위인 피고 E, D에게 매도하도록 한 사실은 인정할 수 있다. 그러나 피고 D, E이 피고 F의 그와 같은 행위에 적극 가담하였음을 인정할 증거가 없는 이 사건에 있어 피고 F의 위와 같은 행위가 망인에 대한 배임적인 행위가 될 수는 있을지언정, 그렇다고 하여 이 사건 매매계약이 무효로서 이 사건 부동산에 관한 피고 D, E 명의의 소유권이전등기가 곧바로 원인이 없는 것이라고 볼 수는 없다. 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 불공정한 법률행위

가) 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 궁박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니라 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 ‘궁박’이라 함은 ‘급박한 곤궁’을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, ‘무경험’이라 함은 일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로서 어느 특정영역에 있어서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 뜻하고, 당사자가 궁박 또는 무경험의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결 등 참조).

나) 이 사건에서 보건대, 앞서 본 증거와 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 고려하면, 이 사건 매매계약이 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위로서 무효라고 볼 수 없으므로, 원고들의 주장은 이유 없다.

① 민법 제104조의 불공정한 법률행위를 주장하는 자는 스스로 궁박, 경솔, 무경험으로 인하여 해당

법률행위를 하였음을 증명하여야 하고, 설령 그 해당 법률행위가 현저하게 공정을 잃었다고 하여 그것이 곧 경솔하게 이루어졌다고 추정하거나 궁박한 사정이 인정되는 것은 아니다(대법원 1969. 7. 8. 선고 69다594 판결 등 참조). 따라서 원고들의 주장처럼 설령 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금이 주변의 건물 가격과 비교할 때 현저히 낮은 금액에 해당할지라도, 그와 같은 이유만으로 이 사건 매매계약이 망인의 궁박, 경솔, 무경험으로 인하여 체결되었다고 단정할 수는 없다.

② 원고들의 주장에 의하더라도 망인은 20년 이상 이 사건 부동산을 통하여 부동산임대업을 할 정도로 거래일반에 대한 경험을 갖춘 자로 보이고, 이 사건 매매계약 체결 당시 망인이 특별히 거래일반에 대한 경험부족이 있었음을 인정할 증거가 없다.

③ 아울러 원고들이 제출한 증거들만으로는 망인이 이 사건 매매계약의 체결 당시 경제적 또는 정신적 원인 등에 기한 ‘궁박’의 상태에 있었다거나, ‘경솔’의 상태에 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 망인이 피고 F와 이 사건 부동산의 매매대금에 관하여 합의를 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

④ 설령, 이 사건 매매계약 체결 당시 망인이 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도, 원고들이 제출하는 증거들만으로는 그 당시 피고들에게 위와 같은 망인의 사정을 알면서도 이를 이용하려는 폭리행위의 악의가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

⑤ 감정인 H의 시가감정결과에 의하면 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 시가는 10억 6,000만 원으로서 피고 F가 망인에게 시가로 고지한 9억 원의 1.2배에 미치지 못하는 금액으로 이 사건 매매계약에 있어 급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형이 존재한다고 단정할 수는 없다.

3) 기만에 의한 의사표시 취소

앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산의 임차인인 G이 피고 F에게 자신이 이 사건 부동산을 매수하고 싶다는 의사를 여러 차례 전달하였음에도 피고 F는 이러한 사정을 망인에게 알려주지 않은 사실, 이 사건 부동산의 감정가격이 10억 6,000만 원이고 위 G은 이 사건 부동산을 12억 원에 매입할 의사가 있다고 말하고 있음에도 피고 F는 망인에게 이 사건 부동산의 시세가 9억 원 정도라고 거짓말을 한 사실, 망인이 매수인들이 피고 F의 딸과 사위라는 사정을 알았다면 그 매매가격의 적정성에 관하여 다시 판단할 수 있음에도 망인의 위임을 받은 피고 F가 이러한 사실을

말해주지 않은 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 망인은 피고 F의 기망행위로 인하여 피고 D, E와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 피고 D, E은 피고 F의 사위 및 딸로서 이러한 사실을 알았거나 알 수 있었던 지위나 관계에 있었다고 할 것이다. 망인의 이 사건 매매계약에 대한 취소의 의사표시가 피고 D, E에게 2021. 11. 12. 도달하였으므로, 이 사건 매매계약은 같은 날 적법하게 취소되었다고 할 것이다.

따라서 피고 D, E은 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 자신들 명의의 주문 기재 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다(피고 D, E에 대한 주위적 청구를 인용하므로 위 피고들에 대한 예비적 청구는 판단하지 아니한다).

나. 부당이득반환 의무

1) 공인중개사법에 따르면 부동산 등의 중개업은 공인중개사 또는 법인이 중개사무소 개설등록을 마친 후에야 영위할 수 있는데(위 법 제9조 제1항, 제2항), 이에 위반하여 중개사무소의 개설등록을 하지 아니한 채 중개업을 한 자는 형사처벌의 대상이 될 뿐만 아니라(위 법 제48조 제1호), 그가 부동산 등의 중개행위와 관련하여 받기로 한 수수료 등 보수의 약정도 무효이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고 F가 망인으로부터 위임받아 수행한 업무는 객관적으로 보아 사회통념상 부동산 거래의 알선중개에 해당하고, 피고 F는 중개사무소 개설등록을 하지 않은 채 보수를 약속받고 업으로 중개행위를 하였으므로(피고 F와 망인의 거래관계 등에 비추어 보면 피고 F는 우연한 기회에 단 1회의 타인 간 거래행위를 중개한 것이 아니라 반복계속할 의사로써 업으로 중개행위를 하였다고 할 것이다) 망인과 피고 F 사이의 수수료 지급약정은 강행법규 위반으로 무효라고 할 것이다.

3) 따라서 피고 F는 원고들에게 부당이득반환으로서 망인으로부터 지급받은 수수료 1,500만 원 중 원고들 상속분에 따른 각 750만 원과 이에 대하여 위 돈을 받은 2021. 9. 2.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 11. 11.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에

관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정도영

(별지)

부동산목록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 강동구 I [도로명주소] 서울특별시 강동구 J 철근콘크리트조 평슬래브지붕
8층 숙박시설 및 근린시설, 위락시설, 지층 610.39㎡, 1층 401.88㎡, 2층 353.70㎡, 3층
353.70㎡, 4층 353.70㎡, 5층 353.70㎡, 6층 353.70㎡, 7층 295.02㎡, 8층 133.32㎡.

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울특별시 강동구 I 대 828㎡.

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 K호 철근콘크리트조 56.70㎡.

(대지권의 표시)

대지권의 종류 : 소유권대지권, 대지권비율 : 828분의 50.05. 끝.

