

서울서부지방법원 2023. 4. 20 선고 2022가단3663 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 더가람

담당변호사 박찬향, 안병규

피 고 C

소송대리인 법무법인 지유

담당변호사 차유경

변 론 종 결 2023. 3. 16.

판 결 선 고 2023. 4. 20.

주 문

1. 원고들의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게, 피고는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울서부지방법원 등기국 2020. 8. 5. 접수

제126026호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)은 당초 망 D(2021. 12. 17. 사망)의 소유였다.

나. 망 D의 배우자이던 E는 2018. 10. 12. 서울가정법원 2018드합39495호로 망 D에 대하여 이혼 및 재산분할청구의 소를 제기하였다. 위 사건에서 2019. 12. 2. E가 망 D로부터 재산분할 명목으로 이 사건 부동산 중 3/5지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받는 등의 내용으로 조정이 성립되었고, 2020. 7. 7. 위 3/5 지분에 관하여 E 명의로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)가 마쳐졌다.

다. 피고는 2020. 7. 20. 망 D와 사이에 이 사건 부동산 중 망 D 소유인 나머지 2/5 지분에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2020. 8. 5. 청구취지 기재와 같이 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고들은 망 D의 상속인들이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제3, 6, 20호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 및 이에 대한 판단

가. 통정허위표시 주장에 대한 판단

1) 원고들 주장의 요지

망 D의 건강이 악화되자 E와 이혼한 후 혼인한 F은 이 사건 부동산의 망 D 지분이 상속될 것을 우려하여 피고와 통모하여 급히 이 사건 매매계약을 체결하였다. 따라서 피고는 망 D의 상속인인

원고들에게 원인무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 판단

민법 제108조 제1항은 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다고 규정하고 있으나, 어떠한 법률행위가 통정허위표시라는 사실에 대하여는 이를 주장하는 사람에게 증명책임이 있다.

살피건대, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관한 부담인 임대차보증금 반환채권의 액수가 구체적으로 특정되지 아니한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다. 그러나 앞서 든 증거 및 을 제1, 2, 4 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, ① 향후 재건축이나 재개발이 될 것을 예상하고 부동산 지분을 취득하는 것은 비교적 일반적인 투자 방법인 점, ② 피고는 망 D나 F와 아무런 인적관계가 없고, 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 망 D에게 전부 지급한 사실, ③ 망 D는 피고로부터 지급받은 매매대금을 채무 변제 등 자신의 이익을 위해 소비한 것으로 보이는 점, ④ E 스스로도 피고가 이 사건 부동산의 정당한 지분권자임을 전제로 피고에게 위 부동산에 관한 임대차보증금 반환채무 중 피고 지분에 해당하는 부분을 청구하였고, 피고는 E의 청구 금액을 공탁하는 방식으로 위 의무를 이행한 점 등을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실 및 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 통정허위표시로서 무효라고 단정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 의사무능력 내지 무권대리 주장에 대한 판단

1) 원고들 주장의 요지

망 D가 2019. 12. 6. 의사무능력인 상태에서 F에게 위임장(을 제11호증)을 작성해 주었고, 피고는 위 위임장을 기초로 망 D와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였으며, 이를 원인으로 하여 2020. 7. 30.경 피고에게 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이 사건 매매계약은 망 D의 의사무능력 또는 무권대리인인 F의 행위로 인한 것으로 무효이고 이를 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기 역시 무효이다. 따라서 피고는 이 사건 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

2) 판단

살피건대, 갑 제13, 14호증의 각 기재에 의하면, 망 D가 2017년경 ‘만기 발병 알츠하이머병에서의 치매’로 진단 받고 그에 따른 약을 복용하기 시작하였고 이후 망 D의 증상이 악화된 사실은 인정되나, 한편 앞서 든 증거 및 갑 제15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 망 D가 2019. 1.경까지도 모임의 회장을 맡았고 법원에 제출할 서류를 작성하였던 점, 2019. 8. 22.자 망 D에 대한 K-MMES 검사결과 망 D가 당시 본인이 있는 장소가 무엇하는 곳이고, 몇 층인지를 구분하고 물건의 이름을 기억하며, ‘반으로 접어주세요’라는 상대방의 명령을 이해하고 온전하게 시행하며 ‘따라서 말하기’, ‘읽기’, ‘쓰기’를 할 수 있었던 사실, 망 D가 2019. 12. 6. F에게 망 D 명의 재산의 관리 및 처분에 관한 일체의 행위를 위임하는 위임장에 본인의 이름을 자서하고, 망 D 본인이 발급받은 인감증명서를 첨부한 사실 등에 비추어 보면, 망 D가 2019. 12. 6. F에게 위임장을 작성하여 줄 당시 의사능력이 없었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다. 대리권 남용 주장에 관한 판단

1) 원고들 주장의 요지

피고는 망 D의 지분 가치가 적어도 12억 원에 해당한다는 점을 충분히 알았거나 알 수 있었다. 그럼에도 F이 망 D를 대리하여 위 금액의 절반에도 미치지 못하는 5억 6,600만 원을 매매대금으로 정하고 임대차보증금 반환 채무의 인수로 실제 매매대금은 2억 원에 불과함에도 피고가 망 D 지분을 매수한 것은 적어도 F의 배임적인 행위를 알았거나 알 수 있었다고 보아야 할 것이다. 이 사건 매매계약은 대리권 남용행위로서 무효이고 이를 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기 역시 무효이다. 따라서 피고는 이 사건 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

2) 판단

살피건대, 위 가.의 2)항에서 본 사정들에다가 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 망 D는 E와의 이혼소송 당시부터 생활비 등을 위하여 현금이 필요하여 시세보다 저렴한 가격으로 빨리 처분하려고 하였던 것으로 보이는 점, 매매대금은 이후 망 D와 재혼한 F의 생활비로 사용할 예정이었던 것으로 보이는바, F로서는 일부러 더욱 저렴하게 처분할

필요가 없었던 점 등을 보태어 보면, 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 F의 배임행위에 기인한 것으로 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 인진섭

별지