

서울중앙지방법원 2020. 8. 19 선고 2018가합526116 판결 [소유권이전등기말소청구]

---

## 전 문

원 고 망 A의 소송수계인

1. B
2. C
3. D
4. E
5. F
6. G
7. H
8. I

법정대리인 친권자(모) F

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 금성 담당변호사 오영열

피 고 1. J

소송대리인 법무법인 수호 담당변호사 김양안

2. K조합

변론 종결 2020. 7. 15.

판결 선고 2020. 8. 19.

## 주 문

1. 원고들의 피고 J에 대한 주위적 청구 및 피고 K조합에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 피고 J은 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 원고 B, C, D, E에게 각 110분의 11지분에 관하여, 원고 F에게 110분의 3지분에 관하여, 원고 G, H, I에게 각 110분의 2지분에 관하여 각 2019. 8. 30.자 유류분 반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 원고들과 피고 J 사이에 생긴 부분은 피고 J이 부담하고, 원고들과 피고K조합 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

### 주 위 적 청 구 취 지

1. 피고 J은 별지 목록 기재 제1부동산, 제3부동산 중 1/2 지분에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2016. 4. 7. 접수 제68163호로 경료한 소유권이전등기와 별지 목록 기재 제2부동산, 제3부동산 중 1/2 지분, 제4부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국2017. 2. 15. 접수 제27104호로 경료한 소유권이전등기에 대해 원고 B, 같은 C, 같은 D, 같은 E에게 각 55분의 11지분에 대한 말소등기절차를, 원고 F에게 55분의 3지분,같은 G, 같은 H, 같은 I에게 각 55분의 2지분에 대한 말소등기절차를 각 이행하라.
2. 피고 K조합은 위 제1항 소유권이전등기 말소등기절차에 대하여 승낙의 의사표시를 각 이행하라.

### 예 비 적 청 구 취 지

주문 제2항과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자들의 상속관계 등

- 1) 망 A(이하 '망인'이라 한다)는 2019. 3. 13. 사망하였고, 자녀들인 L 및 원고 B, C, D, E가 망인을 상속하였다. 피고 J은 L의 자녀이다. 망인이 사망한 후 위 L가 사망하였고, 처인 원고 F, 자녀들인 원고 G, H, I, 피고 J이 L를 상속하였다.
- 2) 망인은 1995년경부터 피고 J을 도맡아 키웠고, 피고 J은 성인이 된 후 2012년경미국으로 떠났다가 2015년경 귀국하여 그 무렵부터 망인과 함께 거주하였는데, 2018.3. 12.경 원고 D 등 망인의 자녀들이 망인을 데려갔다.

#### 나. 망인의 피고 J에 대한 부동산 등기이전관계

- 1) 피고 J에게, 2016. 4. 7.에 별지 목록 1항 및 3항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 망인과 피고 J 사이의 2016. 4. 7.자 증여계약(이하 '이 사건 1차 증여계약'이라한다)을 원인으로 한, 2017. 2. 7.에 별지 목록 2, 4항 및 3항 기재 부동산 중 나머지1/2 지분에 관하여 망인과 피고 J 사이의 2017. 2. 7.자 증여계약(이하 '이 사건 2차 증여계약'이라 하고, 위 각 증여계약을 통칭하여 '이 사건 각 증여계약'이라 한다)을 원인으로 한 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다. 위소유권이전등기 신청서류에는, 망인과 피고 J 사이의 이 사건 각 증여계약서, 소유권이전등기신청에 관한 망인 명의의 위임장, 망인 본인이 발급받은 망인의 인감증명서 등이 첨부되어 있다.
- 2) 한편, 피고 J은 망인으로부터, 1차 증여 당시 323,000,000원 상당의 보증금반환채무를, 2차 증여 당시 462,000,000원 상당의 보증금반환채무와 M은행에 대한 37,206,815원 상당의 대출금채무를 각 인수하였다. 이후 피고 J은 2017. 6. 29. 피고K조합에게 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하고 대출을 받아 채권최고액 351,000,000원의 근저당권을 설정해주었다가 2017. 7. 19. 추가

대출을 받고 위 근저당권의 채권최고액을 455,000,000원으로 변경하였다.

3) 망인이 사망한 2019. 3. 13. 기준 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 가액은 총 2,974,936,500원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 4, 을 제7, 8호증의 각 기재, 감정인 N 작성의 감정평가서, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 주장

가. 주위적으로, 피고 J은 망인의 도장과 신분증 등을 보관하는 것을 기화로 망인이 이 사건 각 부동산을 증여한 사실이 없음에도 망인 명의의 각 증여계약을 위조하여 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳤으므로 원인무효의 등기로 말소되어야 한다. 가사망인이 이 사건 각 부동산을 증여하였다 하더라도, 피고 J이 변별능력과 판단능력이 현저히 떨어지는 망인을 속여 망인이 기망당한 것이므로 원고들은 망인의 상속인의 지위에서 이 사건 각 증여계약을 취소하였으니 위 등기는 말소되어야 한다. 그리고 이 사건 각 부동산의 근저당권자인 피고 K조합은 위 등기 말소에 대하여 승낙의 의사표시를 하여야 한다.

나. 예비적으로, 망인은 사망 전에 피고 J에게 전 재산인 이 사건 각 부동산을 증여하였는바, 피고 J은 망인의 손자로서 자신의 수증으로 인하여 원고들의 유류분권이 침해된다는 사실을 알고 있었으므로 원고들에게 원물반환으로서 이 사건 각 부동산에 관하여 원고들의 각 법정상속분의 1/2에 해당하는 지분을 이전할 의무가 있다.

## 3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 각 소유권이전등기의 기초가 된 이 사건 각 증여계약서가 피고 J에 의하여 위조되었는지 여부를 보건대, 갑 제3, 6, 7, 11, 12호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 O의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 망인은 지병으로 당뇨와 관절염을 앓던중 2016. 1. 28. 요추 추간판탈출증으로 수술을 받은 후 거동이 불편하기는 하였으나, 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐질 무렵에 망인의 의사결정 능력이

없었다거나 미약하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없는 점, ② 이 사건 각 소유권이전등기 신청서류에 첨부된 이 사건 각 증여계약서와 망인의 위임장에 망인의 자필이 기재되어 있지 않기는 하나, 망인은 이 사건 각 소유권이전등기 신청을 위한 인감증명서를 직접 발급받았는바, 평소에 망인이 피고 J에게 망인의 신분증, 인감도장 등을 맡겨놓았다는 사정만으로는 피고 J이 망인의 의사와 무관하게 이 사건 각 증여계약서를 위조하였다고 단정할수 없는 점, 3 2015. 12. 22.자 및 2016. 9. 30.자 대출관련서류를 보면, 망인은 이름정도는 쓸 줄 알았던 것으로 보이고, 2017. 2. 7. 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이 전등기업무를 위임받았던 법무사 또한 망인에게 증여의사를 확인한 후 망인으로부터 본인확인을 위한 서명을 자필로 받았다고 진술한 점, ④ 망인은 이 사건 소를 제기하기 약 한 달 전인 2018. 3. 12.경 망인의 자녀들에 의하여 피고 J과 함께 살고 있던 집에서 나오게 되었고 2018. 3. 15.경 수면장애, 우울증 등으로 P요양병원에 입원하여 치료를 받다가 상태가 악화되어 정신과 전문병원으로 전원을 권유받아 2018. 3. 20.경 퇴원하였는바, 입원 중 "집에 가겠다, 피고 J에게 가겠다"는 취지의 말을 하기도 한 점(갑 제12호증의 ⑤ 간호기록지 3~4면), ⑤ 망인의 2018. 3.경 무렵 앞서 본 정신상태에 비추어 보면, 망인이 2018. 3. 5. 원고들 및 소송대리인에게 한 "이 사건 각 부동산을 피고 J에게 증여하지 않았다"는 취지의 말은 그대로 믿기 어려워 보이는 점 등을 종합해보면, 이 사건 각 증여계약은 망인의 진정한 의사에 기하여 체결된 것이라고 봄이 상당하고, 원고들이 제출한 증거나 주장하는 사정들만으로는 이 사건 각 증여계약이 피고가 망인의 인감 등을 도용하는 방식으로 증여계약서를 위조하였다거나 망인의 진정한 의사에 기해 체결된 것이 아니라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 망인이 피고 J에게 기망당하여 이 사건 각 증여계약을 체결하였는지 여부를 보건대, 망인의 2018. 3.경 증여사실을 부인하는 취지의 진술을 그대로 믿을 수 없음은 앞서 본 바와 같고, 망인의 자녀들의 진술서 내용은 추측에 불과하여 원고들이 제출한 증거만으로는 피고 J이 망인을 기망하였다거나 망인이 피고 J에게 기망당하여 이 사건 각 증여계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 원고들의 이를 전제로 하는 피고 J에 대한 주위적 청구 및 피고 K조합에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

## 나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 갑 제14호증의 1 내지 5의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 망인의 상속재산으로는 2016년식 SM6 승용차에 대한 1/2 지분과 예금 15,787원 외에 별다른 재산이 없는 사실을 알 수 있으므로 이 사건 각 부동산은 사실상 망인의 유일한 재산이라 할 것이다. 이와 함께 피고 J은 망인의 손자로서 망인과 동거하면서 망인의 재산처분행위 등 법률행위를 도와주는 관계에 있어 망인의 재산상태를 잘 알고 있었고 이 사건 각 증여가 10개월 내에 같은 부동산에 대하여 이루어진 점을 고려하면, 피고 J으로서 이 사건 각 증여로 인하여 망인의 상속인들인 원고들의 유류분이 침해된다는 사실을 충분히 알고 있었다고 봄이 상당하므로 이 사건 각 증여재산인 이 사건 각 부동산은 모두 유류분반환청구의 대상이 된다.

2) 이에 대하여 피고 J은, 이 사건 각 부동산의 증여 당시 취득가액이 884,206,815원인데 망인으로부터 이 사건 각 부동산에 관한 전세보증금반환채무 785,000,000원 및 37,206,815원 상당의 대출금채무를 승계하여 부담부증여를 받았으므로 증여재산에서 위 채무를 제외하여야 하고, 피고 J이 이 사건 각 부동산을 담보로 대출받은 금원 중상당 부분을 건물의 증축 공사비 및 망인의 치료비 등으로 사용한 점을 감안하면 유류분 반환범위가 산정되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고 J이 이 사건 각 증여계약 당시 망인으로부터 785,000,000원 상당의 전세보증금반환채무 및 37,206,815원 상당의 대출금채무를 승계한 사실, 그 후 피고 J이 2017. 6.

29. 피고 K조합에게 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하고 대출을 받아채권최고액

351,000,000원의 근저당권을 설정해주었다가 2017. 7. 19. 추가 대출을 받고 위 근저당권의 채권최고액을 455,000,000원으로 변경한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이와 함께 갑 제1호증의 1 내지 4의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 J은 증여받은 이 사건 각 부동산을 담보로 대환의 형식으로 대출을 받아 망인의 대출금을 변제하였고, 현재 이 사건 각 부동산에 관한 대출금채무는 당초 승계한 채무액보다 증가한 점, ② 피고 J은 이 사건 각 부동산에 관한 전세보증금반환채무 또한 새로운 임차인으로부터 받은 보증금으로 변제한 것으로 보이고, 현재 이 사건 각 부동산에 관한 전세보증금반환채무는 당초 승계한 채무보다금액이 증가한 것으로 보이는

점, ③ 그럼에도 원고들은 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권의 피담보채무나 보증금채무를 승계하는 것을 전제로 하여 지분의 이전만을 구하고 있는 점, ④ 피고 J의 자력이나 재산 등에 비추어 볼 때 제출된 자료만으로는 피고 J이 망인의 치료비를 상당부분 지출하였다고 보이지 않고, 이 사건 각 부동산의 가치를 증가시켰다고 보아지도 않는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 유류분 산정의 기초가 되는 증여재산을 산정함에 있어 피고 J이 망인으로부터 승계한 채무액을 제외하는 것은 부당하고 달리 고려할만한 사정도 보이지 않으므로 피고 J의 위 주장은 이유없다.

3) 앞서 인정된 사실들을 종합하면, 원고들의 유류분 부족액은 적어도 이 사건 각부동산에 대한 원고들의 각 법정상속분의 1/2에 해당하는 지분에 상당하는 금액보다는 초과할 것이 명백하므로, 피고 J은 유류분 부족액의 범위 내에서 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 각 부동산에 대하여 원고 B, C, D, E에게는 각 법정상속분인 11/55의 1/2인 110분의 11지분에 관하여, 원고 F에게는 법정상속분인 3/55의 1/2인 110분의 3지분에 관하여, 원고 G, H, I에게는 각 법정상속분인 2/55의 1/2인 110의 2지분에 관하여 원고들이 유류분 반환을 구하는 의사표시가 기재된 2019. 8. 27.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분이 피고 J에게 송달된 2019. 8. 30.자 유류분 반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 J에 대한 주위적 청구 및 피고 K조합에 대한 청구는 모두이유 없어 이를 기각하고, 원고들의 피고 J에 대한 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이성호, 판사 배온실, 판사 신예슬

별지

## 부동산의 표시

### 1. 서울 동작구 Q에 있는 R동

벽돌조 슬래브지붕 2층 주택

1층 79.20㎡

2층 76.95㎡

지하층 55.50㎡

### 2. 서울 동작구 Q에 있는 S동

벽돌조 슬래브지붕 2층 주택

1층 78.39㎡

2층 76.14㎡

지하층 47.52㎡

### 3. 서울 동작구 Q 대 373㎡

### 4. 서울 동작구 T 답 36㎡. 끝.