

서울중앙지방법원 2021. 1. 26 선고 2019가단5201467 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 최병일

피 고 1. C

소송대리인 법무법인 삼우

담당변호사 김주식, 이정화

2. D

3. E

4. F

변 론 종 결 2020. 11. 17.

판 결 선 고 2021. 1. 26.

주 문

1. 원고들에게,

가. 피고 C은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2019. 2. 21. 접수 제24594호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 D, E, F은 각 제1항 기재 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 C에 대한 청구 부분

가. 인정사실

1) 당사자들의 지위

○ 주식회사 G(2018. 5. 18. ‘주식회사 H’로 상호가 변경되었다. 이하 변경 전후를 통칭하여 ‘H’이라 한다)는 서울 강남구 I 등 9필지 상에 ‘J건물’ K동, L동 32세대의 빌라(이하 ‘이 사건 빌라’라 한다)에 관한 신축공사를 진행한 사업자이다.

○ 원고들은 2012. 6. 5. H과 사이에 이 사건 빌라 중 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약을 체결한 사람들로서 원고들은 2012. 8. 13. H과 사이에 ‘H이 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 2012. 6. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다’는 내용의 제소전 화해를 하였다(의정부지방법원 2012자84호).

○ 피고 C은 H과 사이에 이 사건 빌라 중 12세대에 관하여 매매계약을 체결한 사람이다.

2) 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 등

○ H은 M 외 9인을 상대로 H이 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 빌라의 소유권을 원시취득하였음을

이유로 이들 명의 소유권보존등기의 말소를 구하는 등의 소송을 제기하였고, 위 법원은 2016. 1. 12. 이 사건 부동산에 관하여는 H의 청구를 인용하여 위 소유권보존등기에 대한 말소등기절차의 이행을 명하는 취지의 판결[서울중앙지방법원 2015가합526689(본소), 2015가합526696(반소), 2015가합13220(반소), 2015가합550088(반소)]을 선고하였다. 이에 H 등이 항소하였는데 항소심 법원은 2017. 11. 7. 이 사건 부동산에 관하여는 이 제1심 판결과 같은 취지의 판결을 선고하였고(서울고등법원 2016나2022347), M 등이 위 항소심 판결에 대하여 상고하였으나 2018. 3. 29. 상고기각(대법원 2017다292916) 판결이 선고되었다.

○ 이후 이 사건 부동산에 관하여 2018. 5. 4. H 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

○ 원고들은 위 제소전 화해에 터 잡아 이 사건 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2018. 6. 18. 접수 제113644호로 2012. 6. 5.자 매매를 원인으로 하여 원고들 명의로 각 1/2 공유지분씩 소유권이전등기를 마쳤다.

○ 한편, 피고 C은 2018. 5. 4. 이 사건 부동산에 관하여 ‘2016. 9. 6.자 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권’을 피보전권리로 하는 처분금지가처분결정(서울중앙지방법원 2018카합20561)을 받았고, 위 법원의 촉탁으로 이 사건 부동산에 관하여 위 법원 2018. 5. 4. 접수 제84735호로 가처분기입등기가 마쳐졌다(이하 피고 C과 H 사이의 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 빌라 중 12세대에 관한 2016. 9. 6.자 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’, 위와 같은 피고 C의 가처분을 ‘이 사건 가처분’이라 한다.).

○ 피고 C은 이 사건 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2019. 2. 21. 접수 제24594호로 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤고, 위와 같이 이 사건 가처분에 기한 이 사건 소유권이전등기가 마쳐짐에 따라 원고들 명의의 각 소유권지분이전등기는 이 사건 가처분에 의해 실효되었다는 이유로 위 법원 2019. 2. 21. 접수 제24593호로 직권으로 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제3호증의 1, 을가 제8, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

어떠한 부동산에 관하여 소유자가 양도의 원인이 되는 매매 기타의 계약을 하여 일단 소유권 양도의 의무를 짐에도 다시 제3자에게 매도하는 등으로 같은 부동산에 관하여 소유권 양도의 의무를 이중으로 부담하고 나아가 그 의무의 이행으로, 그러나 제1의 양도채권자에 대한 양도의무에 반하여, 소유권의 이전에 관한 등기를 그 제3자 앞으로 경료함으로써 이를 처분한 경우에, 소유자의 그러한 제2의 소유권양도의무를 발생시키는 원인이 되는 매매 등의 계약이 소유자의 위와 같은 의무위반행위를 유발시키는 계기가 된다는 것만을 이유로 이를 공서양속에 반하여 무효라고 할 것이 아님은 물론이다. 그것이 공서양속에 반한다고 하려면, 다른 특별한 사정이 없는 한 상대방에게도 그러한 무효의 제재, 보다 실질적으로 말하면 나아가 그가 의도한 권리취득 자체의 좌절을 정당화할 만한 책임귀속사유가 있어야 한다. 제2의 양도채권자에게 그와 같은 사유가 있는지를 판단함에 있어서는, 그가 당해 계약의 성립과 내용에 어떠한 방식으로 관여하였는지(대법원의 많은 재판례가 이 문제와 관련하여 제시한 ‘소유자의 배임행위에 적극 가담하였는지’ 여부라는 기준은 대체로 이를 의미한다)를 일차적으로 고려할 것이고, 나아가 계약에 이른 경위, 약정된 대가 등 계약내용의 상당성 또는 특수성, 그와 소유자의 인적 관계 또는 종전의 거래상태, 부동산의 종류 및 용도, 제1양도채권자의 점유 여부 및 그 기간의 장단과 같은 이용현황, 관련 법규정의 취지·내용 등과 같이 법률행위가 공서양속에 반하는지 여부의 판단에서 일반적으로 참작되는 제반 사정을 여기서도 종합적으로 살펴보아야 할 것이다(대법원 2013. 10. 11. 선고 2013다52622 판결).

2) 판단

앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거들, 갑 제5호증, 을가 제1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11호증의 각 기재, 증인 N의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 각 사정들에 비추어 보면, 피고 C와 H이 체결한 이 사건 매매계약은 H이 원고들과 체결한 2012. 6. 5.자 매매계약에 기한 구속을 여전히 받고 있는 상태에서 피고 C의 적극적인 협력으로 이루어진 것으로서 반사회적 법률행위에 해당하여 무효라고 봄이 타당하다.

○ 2012. 8. 13.경 원고들과 H 사이에 ‘H이 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 2012. 6. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다’는 내용으로 제소전 화해가 성립되었던 점, H의

대리인 N는 2015. 6. 4. 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전이 늦어져 죄송하고 양해를 구한다는 내용으로 확인서를 작성하여 교부하였던 점(N는 이 법원에 증인으로 출석하여 위 확인서상의 서명에 대하여 자신이 한 것이 아니라는 취지로 진술하였으나, 감정인 O의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 확인서에 기재된 N의 서명은 N의 필적과 일치하는 사실이 인정되므로, 위 확인서의 진정성립이 추정되고, 달리 위 확인서상의 서명이 권한 없는 자에 의하여 되었다는 등 위조되었음을 인정할 증거가 없다), 원고들이 위 제소전 화해에 터 잡아 이 사건 부동산에 관하여 2012. 6. 5.자 매매를 원인으로 하여 원고들 명의로 각 1/2 공유지분씩 소유권이전등기를 마쳤던 점 등에 비추어 보면, 2012. 8. 13.경 무렵에는 H로서도 원고들과의 2012. 6. 5.자 매매계약에 구속되어 이를 일방적으로 해제할 수 없는 상태에 있었다고 봄이 상당하다. 나아가 그러한 상태는 특별한 사정변경 없이 피고 C와 H 사이의 이 사건 매매계약 체결 당시까지 유지되고 있었다고 할 것이다.

○ 피고 C은 2013. 11. 18. H과 이 사건 빌라의 분양 업무 등을 공동으로 수행하기 위해 공동사업약정을 체결하였는데, 이 사건 빌라의 대지권 확보에 법적인 문제가 있음을 확인하고 위 공동사업 약정을 해제한 후 대지권을 제외한 건물 부분만을 매입하여 P, Q, R 등에게 분양하기 위하여 H로부터 건물 부분만을 매입하는 것을 내용으로 하는 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이라고 주장하고 있다. 이와 같은 피고 C의 이 사건 매매계약 체결 경위에 관한 주장 내용에다가, ① 피고 C은 위 공동사업약정 및 이 사건 매매계약 모두를 H의 대리인으로 칭하는 N와 체결하거나 그가 관여된 상태에서 체결하였는데, N는 H의 대리인 또는 ‘대표’, ‘회장’이라는 직함을 사용하면서 이 사건 빌라의 신축 과정부터 분양 업무에 이르기까지 광범위하게 관여해 온 사람으로, 피고 C은 위 각 계약의 체결 과정과 그 이후의 진행(이행) 과정에서 N와 긴밀하게 협력한 것으로 보이는 점, ② N는 2015. 6. 4. 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전이 늦어져 죄송하고 양해를 구한다는 내용으로 확인서를 작성하여 교부하는 등 H이 원고들과 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 사실을 알고 있었음에도, H의 대리인 자격으로 참석하여 2016. 9. 6. 피고 C과 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 빌라 12세대에 관한 이 사건 매매계약을 체결한 점, ③ H은 N가 이 사건 빌라 분양 업무를 원활하게 수행할 수 있도록 해 주기 위해 2012. 5. 29.자로 N에게 이 사건 부동산을 포함한

이 사건 빌라 중 20세대를 매도하는 매매계약을 체결한 후 N로부터 위 매매계약의 매매대금으로 17억 원 상당을 지급받은 사실이 없음에도 2012. 6. 25. N와 사이에 (N로부터 17억 원 상당을 지급받았음을 전제로) 'N로부터 잔금을 지급받음과 동시에 N에게 이 사건 빌라 20세대에 관하여 2012. 5. 29.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다.'라는 내용의 제소전 화해를 하고, 2012. 3. 27. N에게 액면금 17억 원의 약속어음을 발행하고, 다음날 공증인가 법무법인 S 작성의 2012년 증서 제26호 약속어음 공정증서를 교부하여 N에게 17억 원 상당의 약속어음금 채무를 부담하는 것 같은 외관을 작출하였는바, 이 사건 매매 또한 위와 같은 일환으로 이루어졌을 가능성을 배제할 수 없는 점 등을 종합하면, 피고 C 또한 원고들과 H 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 존재를 잘 알고 있었고, 더 나아가 위 매매계약 후 장기간 계약 이행이 제대로 이루어지지 않아 곤란을 겪고 있는 H에게 이 사건 부동산 등의 매도를 제안하고 이 사건 부동산 등과 이 사건 빌라의 문제를 해결할 자신이 있으니 이 사건 부동산 등을 매도하라고 적극적으로 권유하여 이 사건 매매계약의 체결에 나아간 것이라고 봄이 상당하다.

○ 또한, 피고 C은 이 사건 매매계약을 통해 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 빌라 중 12세대를 합계 46억 원 정도에 매수하였다가, 2018. 5. 10. 이 사건 매매계약의 목적물을 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 빌라 중 6세대로, 매매대금을 20억 원으로 변경하였고, 위 매매대금 20억 원을 H에 모두 지급하였다고 주장하고 있는데, ① 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금은 당시 이 사건 빌라 세대 등의 시세에 비하여 현저히 적은 금액으로 보이는 점, ② 그마저도 피고 C은 이 사건 매매계약의 매매대금 중 2억 원은 2015. 3.경 피고 C이 H 대신 이 사건 빌라 중 T호 세대의 실내건축공사 대금 합계 1억 4,280만 원을 지급한 것으로 대체하고, 6억 원은 피고 C이 Q, U와 H 사이의 이 사건 빌라 중 V호, W호 세대에 관한 매매계약을 인수하는 조건으로 대체하였다고 주장하고 있는데, 피고 C이 임의로 작성한 인테리어공사비 지급내역 등이 포함된 을가 제4호증 및 을가 제6호증의 각 기재만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족한 점, 피고 C이 이 사건 매매계약의 매매대금으로 지급하였다는 12억 원은 상당한 고액임에도 전액이 H의 대표이사 X에게 수표로 지급되었는데, 피고 C이 위 12억 원의 조성 경위에 대하여 명확하게 설명하지 못하고 있고, H의 대표이사 X과 대리인 N, 피고 C이 밀접한 관계에 있는 것으로 보이는 점에 비추어 위 사실만으로는 위 12억 원이 이 사건

매매계약의 매매대금으로 H에 지급되었다고 보기 어려운 점, ③ 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 체결과정과 그 이후의 진행경과가 이례적인 데다가 그 주된 내용도 피고 C과 N의 의사대로 대부분 이루어진 것으로 보이는 점에서, 과연 피고 C이 이 사건 부동산 등을 적정한 가격에 매수하고 그 대가를 제대로 지급한 것인지도 의문이다.

3) 소결론

따라서 피고 C이 H와 체결한 이 사건 매매계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위로서 민법 제103조 규정에 의하여 무효라 할 것이므로, 피고 C은 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 피고 D, E, F에 대한 청구 부분

가. 청구의 표시

별지 청구원인 중 위 피고들 관련 기재와 같다.

나. 적용 법조

1) 피고 D

민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

2) 피고 E, F

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결)

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김유미

목록

서울특별시 강남구 외 5필지 동 제8층



(1동의 건물외 표시)

서울특별시 강남구 , , , , ,

U/2

철근콘크리트조 경사슬라브 및 슬라브지붕 8층 아파트

지하2층 833.88㎡, 지하1층 784.68㎡, 1층 459.91㎡, 2층 426.24㎡, 3층 426.24㎡,

4층 426.24㎡, 5층 398.93㎡, 6층 392.10㎡, 7층 301.58㎡, 8층 188.26㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 강남구 대 258.7㎡

2. 서울특별시 강남구 대 236.1㎡

3. 서울특별시 강남구	대 293.8㎡
--------------	----------

4. 서울특별시 강남구	대 255.4㎡
--------------	----------

5. 서울특별시 강남구	대 205.6㎡
--------------	----------

6. 서울특별시 강남구 대 247.5㎡

(전유부분의 권물의 표시)

제8층 호 철근콘크리트조, 91.63㎡

. 卅.

청구원인

1. 당사자들의 관계

원고들은 소외 주식회사 H(이하, 'H' 이라고 합니다)로부터 2012. 6. 5. 별지목록 기재 부동산(이하, '이 사건 부동산' 이라고 합니다)을 매수하여 의정부지방법원으로부터 제소전화해까지 받은 사람들로서 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 서울중앙지방법원등기국 2018. 6. 18. 접수 제113644호로 소유권이전등기를 경료하였던 사람들입니다(갑제1호증 이 사건 부동산등기사항전부증명서).

피고 C은 이 사건 부동산에 관하여 위 H와 체결한 2016. 9. 6.자 부동산매매계약에 의한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 서울중앙지방법원등기국 2018. 5. 14. 접수 제84735호로 가처분등기를 경료하였고, 같은 등기소 2019. 2. 21. 접수 제24594호로 소유권이전등기를 경료하였던 사람으로서 피고 C의 위 이전등기 경료로 인하여 이 사건 부동산에 관하여 원고들 명의로 경료된 소유권이전등기는 말소되었습니다(위 갑제1호증).

피고 2 D, 피고 3 E, 피고 4 F은 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 하여 서울중앙지방법원등기국 2019. 3. 4. 접수 제30031호로 가처분등기를 경료한 자들입니다.

2. 피고 C과 소외 H과의 가장행위

가. 재건축 경위 및 확정판결에 의한 소외 H의 소유권보존등기

서울 강남구 I, Y, Z, AA, AB 각 토지(이하 ‘이 사건 ㉔ 토지’라고 합니다) 위에 있는 AC빌라의 구분소유자 8인(피고 M, AD 및 AE, AF, AG, AH, AI, AJ, 이하 ‘AC빌라 소유자들’이라고 합니다)과 AK, AL, AM, AN 각 토지(이하 ‘이 사건 ㉕ 토지’라고 합니다) 위에 있던 단독주택들 소유자 4인(AO, AP, AQ, AR, 이하 ‘단독주택 소유자들’이라고 합니다)은 위 AC빌라와 단독주택들을 철거하고, 이 사건 ㉔, ㉕ 토지(이하 ‘이 사건 전체토지’라고 합니다)에 J건물 K동 및 L동 건물(이하 두 건물을 합하여 ‘이 사건 각 건물’이라 하고, 위 K동은 ‘이 사건 K동 건물’, 위 L동은 ‘이 사건 L동 건물’이라고 합니다)을 재건축(이하 ‘이 사건 재건축’이라고 합니다)하기로 결의하고, AS 주식회사(이하 ‘AS’이라고 합니다)를 시공사로 선정하였습니다.

AC빌라 소유자들은 2000. 5.경 구분소유자별로 ‘면적대비표 및 건축주 지분현황표’ 등을 작성하여 재건축 후 입주할 호수 등을 배정하였고(이 사건 K동 건물 중 AI가 AT호, 피고 AD가 AU호, AH가 AV호, AF가 AW호 및 AX호, AE가 AY호, 피고 M이 AZ호, AG가 BA호를 각 배정받았습니다¹⁾, 이하 위 8세대를 ‘AC빌라 소유자들 지정세대’라고 합니다), 같은 달 18.경 재건축을 위한 대지분할동의서를 작성하였습니다.

AC빌라 소유자들 및 단독주택 소유자들(이하 ‘전체토지 소유자들’이라고 합니다)은 2000. 5. 15. 이 사건 K동 건물에 관하여는 AC빌라 소유자들 8명과 AO 등 9명을, 이 사건 L동 건물에 관하여는 전체토지 소유자들 12명을 각 건축주로 하여 건축허가신청을 하여, 2000. 6. 21. 강남구청장으로부터 이 사건 각 건물(K동, L동 각 16세대)에 관한 건축허가를 받았습니다.

1) AJ은 그 소유 주택 및 토지 지분을 매도하고 이 사건 재건축사업에서 탈퇴함으로써 신축 건물을 배정받지 못하였고, AF는 AC빌라 중 2개 호수를 소유하고 있었기 때문에 이 사건 K동 건물 중 2개 호수를 배정받았습니다.

위 무렵 AS이 세무조사 등의 문제로 이 사건 재건축 사업의 시공을 포기하자, 전체토지 소유자들은 AS과 공사타절 합의를 하고, 2002. 2. 19. H²⁾과 새로운 공사계약을 체결하였으며(이 사건 K동 건물 신축공사에 관한 공사대금을 4,629,900,000원, 이 사건 L동 건물에 관한 공사대금을 5,322,900,000원으로 정함), H은 AS의 시공권 및 분양관련 권한을 승계하였습니다.

이에 따라 H은 전체토지 소유자들의 위임 하에 2002. 4. 2. 강남구청에 시공사를 H로 변경하는 건축관계자 변경신고를 하고, 이 사건 전체 토지에 이 사건 K동 건물 16세대, 이 사건 L동 건물 16세대 총 32세대를 재건축하여 AC빌라 소유자 지정세대를 제외한 나머지 24세대를 일반분양한다는 계획으로 수분양자들을 모집하면서, 모집한 수분양자들로 하여금 이 사건 ㉠ 토지 지분을 매수하게 하였습니다.

H은 이 사건 각 건물의 건축공사를 수행하여 2003. 7.경 공사를 완료하였으나, 양도소득세 부담 등의 문제로 AC빌라 소유자들 일부와 분쟁이 발생하였고, 그로 인하여 현재까지 이 사건 각 건물에 대한 사용승인이 이루어지지 않고 있습니다

AC빌라 소유자 지정세대를 제외한 이 사건 부동산을 포함한 32세대에 관한 소유권 원시취득 등에 관한 분쟁이 오랜 기간 지속되었고 이에 대하여 법원에서 AC빌라 소유자들의 지정세대에 대한 소유권인 K동 8세대에 대한 소유권은 도급인인 AC빌라 소유자들에게 원시적으로 귀속되고 K동 나머지 8세대 및 L동 16세대에 대하여는 H이 원시 취득하는 내용으로 판결이 선고되었고 대법원에서 확정되었습니다(서울중앙지방법원 2015가합526689 판결, 서울고등법원 2016나2022347 판결, 대법원 2017다292916 판결 참

2) 소외 BB은 2002. 3.경 주식회사 BC를 인수하여 회사명을 주식회사 G로 변경을 하면서 자신의 부인인 BD을 대표이사로 등재하였으며, 2018. 5. 18.자로 상호를 주식회사 H로 변경되었습니다(갑제2호증의 1 내지 5 각 법인등기사항전부증명서).

조).

즉, K동 AT호, AU호, AV호, AW호, AX호, AY호, AZ호, BA호 등 8세대를 제외한 나머지 K동 BE호, BF호, BG호, BH호, BI호, BJ호, BK호 등 8세대와 L동 BL호, BM호, BN호, BO호, BP호, BQ호, BR호, BS호, BT호, BU호, BV호, T호, W호, BW호, V호, BX호 등 16세대 합계 24세대에 대한 소유권이 H에 원시적으로 귀속된 것입니다.

그리고 위 확정판결에 의하여 소외 AE 등 9인의 각 구분소유자들에 의하여 경료된 위 24세대에 대한 각 소유권보존등기는 말소되기에 이르렀으며, 마찬가지로 위 AE 등 9인의 각 구분소유자들 명의로 경료되었던 소유권보존등기는 말소되었습니다(위 갑제1호 중 부동산등기사항전부증명서).

나. 피고 C과 소외 H의 가장행위

위 가항에서 확인되는 대로 H에 원시적으로 귀속된 24세대에 대한 각 부동산등기사항전부증명서를 모두 확인해 보면, 다음과 같은 매우 특이한 점이 발견됩니다.

즉 총 24세대의 절반에 해당하는 12세대에 대하여 H과 피고 C이 2016. 9. 6.자 각 부동산매매계약을 체결한 사실이 확인되며, 그 중 6건에 대하여는 실제로 피고 C 명의로 소유권이전등기가 경료되었고 이 사건 부동산도 그 6건에 포함됩니다.

즉 위 가항에서 말씀드린 H에 소유권이 원시적으로 귀속된 24세대 중 피고 C이 H과 부동산매매계약을 체결한 동호수는 K동 BH호, BI호, BJ호, BK호, L동 BL호, BO호, BP

호, BR호, BS호, BT호, BU호, W호 등 12세대이며, 그 중 소유권까지 이전한 세대는 K동 BH호, BI호, BJ호, BK호, L동 BO호, BU호 등 6세대입니다.

순번	동호수	가처분등기	소유권이전등	증거관계
		여부	기	
1	K동 BH호	○	○	갑제3호증의 1 부동산 등기사항전부증명서
2	K동 BI호	○	○	갑제3호증의 2 부동산 등기사항전부증명서
3	K동 BJ호	○	○	갑제3호증의 3 부동산 등기사항전부증명서
4	K동 BK호	○	○	갑제1호증 부동산 등기사항전부증명서
5	L동 BL호	○	×	갑제3호증의 4 부동산 등기사항전부증명서
6	L동 BO호	○	○	갑제3호증의 5 부동산 등기사항전부증명서
7	L동 BP호	○	×	갑제3호증의 6 부동산 등기사항전부증명서
8	L동 BR호	○	×	갑제3호증의 7 부동산 등기사항전부증명서
9	L동 BS호	○	×	갑제3호증의 8 부동산 등기사항전부증명서
10	L동 BT호	○	×	갑제3호증의 9 부동산 등기사항전부증명서
11	L동 BU호	○	○	갑제3호증의 10 부동산 등기사항전부증명서
12	L동 W호	○	×	갑제3호증의 11 부동산 등기사항전부증명서

[표 피고 C과 소외 H의 가장행위 정리]

위 정리된 표를 보면, 피고 C은 소외 H과 이 사건 부동산을 포함하여 총 12세대의 각 부동산에 대하여 모두 같은 날인 2016. 9. 6. 부동산매매계약을 체결하였고, 체결한

부동산매매계약에 의한 소유권이전등기청구권을 피보존권리로 하는 총 12건의 가처분 등기를 모두 같은 날인 2018. 5. 4.자로 경료하였으며, 그 중 6세대에 대하여는 피고 C 명의로 소유권이전등기까지 경료하였습니다.

통상의 거래관계에 비추어 보더라도 이러한 피고 C과 소외 H과의 거래관계는 가장 행위를 충분히 의심케 하는 매우 비정상적인 거래관계이므로, 이 사건 소송수행과정에서 ① 피고 C과 소외 H이 당연히 체결하였을 것으로 보이는 총 12건의 각 부동산매매 계약서 원본, ② 피고 C이 약 200억원에 이르는 12건의 각 부동산 매매대금을 마련한 경위, ③ 피고 C이 대지권 등기도 되어있지 않고 건축법상 사용승인도 받지 않은 상태의 건물임에도 12세대나 이르는 건물들에 대한 계약을 소외 H과 체결한 동기 등에 대하여 낱알이 파헤치고자 합니다.

3. 피고 D, E, F의 지위

가. 민법 제 108조 제2항의 제3자에 해당하는지 여부

일반적으로 제3자라고 하면 당사자와 그 포괄승계인 이외의 자 모두를 가리키나 민법 제108조 제2항에서 말하는 제3자는 위와 같은 자 가운데에서 허위표시 행위를 기초로 하여 새로운 이해관계를 맺은 자만을 의미합니다(대법원 1982. 5. 25. 선고 80다1403 판결, 대법원 2000. 7. 6. 99다51258 판결 등).

그런데 갑제1호증 부동산등기사항전부증명서에 경료된 피고 D, E, F 명의의 가처분등기는 소유권이전등기말소청구권을 피보존권리로 하고 있으므로 이는 피고 C 명의로 경료된 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 기초로 하여 새로운 이해관계를 맺은

자가 아님이 분명합니다.

따라서 피고 D, E, F이 민법 제108조 제2항의 제3자에 해당하지 않는 한 원고들이 피고 D, E, F이 악의의 제3자에 해당하는지 여부를 입증할 이유는 없습니다.

가. 피고 D, E, F의 지위

부동산등기법상 권리의 변경이나 경정의 등기, 말소등기, 회복등기를 신청하는 경우에, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 그의 승낙이 있음을 증명하는 정보 또는 그에게 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보가 등기소에 제공되어야 하는데, 이는 그 승낙을 구하는 소의 청구취지의 한 예이기도 합니다.

결국 피고 D, E, F은 원고들이 피고 C을 상대로 제기한 위 말소등기청구에 대하여 승낙의 의사표시를 요하는 등기상 이해관계 있는 제3자에 불과한 것이고 피고 D 등을 상대로 별소를 제기할 수 없기 때문에 부득이 피고 C을 상대로 한 이 사건 소송에 피고 D 등을 피고로 삼은 것입니다.

참고로, 피고 D, E, F은 이 사건 부동산 이외에도 피고 C 명의로 경료된 L동 BO호, BY호 각 부동산에 관하여도 처분금지처분등기를 각각 경료하였으며, 특히 피고 E은 이외에도 H에게 소유권이 귀속된 24세대의 각 부동산 중 여러 부동산에 대한 이해관계를 가지고 있는 사람으로서, 현재까지는 쟁점이 되지 않는 것으로 보여 특별히 언급하지 않겠으나 추후 쟁점이 될 경우에는 피고 E에 대한 관련 내용을 상세히 말씀드리겠습니다.

4. 결론

이상의 점을 종합하면, 이 사건 부동산에 관하여 피고 C 명의로 경료된 등기는 피고 C과 소외 H 사이의 가장행위에 기초하여 경료된 등기로 원인무효의 등기에 해당하여 말소되어야 하며, 등기상 이해관계자인 피고 D, E, F은 위 말소등기에 대하여 각 승낙의 의사표시를 할 의무가 존재합니다. 끝.