

서울중앙지방법원 2021. 2. 25 선고 2019가단5073679 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 김무겸, 이광진

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 우송

담당변호사 김윤권

변론 종결 2020. 12. 17.

판결 선고 2021. 2. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 천안지원 아산등기소 2010. 12. 14. 접수 제62938호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고(C생)는 별지 목록 기재 제1부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1965. 5. 10. 소유권이전등기를 마치고, 1967.경 증축된 별지 목록 기재 제2부동산(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 미등기 상태로 소유하였다. 피고(D생)는 원고와 E(F생)의 자녀인 G(H생)의 자녀로서 원고의 외손녀이다.

나. 피고는 2010. 5. 31.경 원고와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용으로 매매계약을 체결하고 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라고 한다)를 작성하였다고 주장하고 있다.

2. 계약내용

제1조(목적) 이 사건 각 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 1억 4,000만 원

계약금 1,400만 원은 계약시에 지불하고 영수함.

중도금 6,600만 원은 2010. 12. 13.에 지불하며

잔금 6,000만 원은 2010. 12. 13.에 지불한다.

제2조(소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2010. 12.로 한다.

특약사항

1. 잔금은 I에서 대출받아 지급할 예정이며, 따라서 잔금일은 대출일에 따라 변경될 수 있다.

다. 피고 명의의 계좌에서 원고 명의의 계좌로 이 사건 매매계약서상의 계약금에 상당하는 1,400만 원이 2010. 8. 26. 이체되었다. 그리고 2010. 11. 5. 1,400만 원이, 2010. 12. 13. 1억 2,600만 원이 추가로 이체되었다.

라. 피고는 2010. 10. 15.경 I조합으로부터 대출을 받으면서 이 사건 토지에 관하여 채권최고액

7,800만 원의 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 마쳤다. 이후 이 사건 주택은 2010. 12. 14. 소유권보존등기가 되었고, 피고는 같은 날 이 사건 각 부동산에 관하여 대전지방법원 천안지원 아산등기소 제62938호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다.

마. 한편 피고는 이 사건 매매계약 이전인 2009. 12. 30. 원고의 배우자 E 소유로 원고와 E이 거주하는 서울 동작구 J빌라 K호(이하 'J빌라 K호'라 한다)에 관하여 2009. 12. 29.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤는데, E은 주택에 관한 세금을 줄일 목적으로 피고의 모 G와 통정하여 허위로 매매계약을 체결하되 피고 명의로 소유권이전등기를 마치기로 약정하고 피고와 사이에 매매계약서를 작성한 것이므로 피고는 원인무효인 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하면서 이 법원 2019가단5073655 소유권이전등기말소 청구소송을 제기하였다. 이 법원은 2020. 9. 9. E과 피고 사이의 매매계약은 통정허위표시에 의한 계약으로 무효이고 피고 명의의 소유권이전등기는 G와 피고 사이의 명의신탁약정에 따른 것으로 무효라고 판단한 다음, 피고는 원고에게 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라는 E 승소판결을 하였다. 이에 피고는 항소하여 항소심 계속 중에 있다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 13호증, 을 제1 내지 5, 13내지 16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 원고는 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결하거나 매매계약서에 날인한 사실이 없다. 따라서 피고는 이 사건 각 부동산의 소유자인 원고에게 원인무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 피고는 원고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 그 매매대금을 모두 지급한 다음 적법하게 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 것이므로 원고의 이 사건 청구는 부당하다.

나. 이 사건의 쟁점

을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 매매계약서에는 매도인 원고와 매수인 피고의 각 핸드폰번호와 중도금 및 잔금 지급일자의 날짜 부분이 수기로 기재된 이외에는 전부 컴퓨터 활자로만 작성되어 있고, 원고와 피고 이름 옆에 각 인장이 날인되어 있는 점, 매도인의 대리인란에는 아무런 기재가 없는 점, 피고도 원고와 사이에 이 사건 매매계약서를 작성하였다고 주장할 뿐 원고의 대리인과 사이에 이 사건 매매계약서를 작성하였다는 등의 주장을 하지 않은 점을 인정할 수 있다. 결국 원고와 피고의 위 주장 내용이나 이 사건 매매계약서의 내용 등을 종합하여 보면 원고가 (대리인을 통하지 아니하고) 직접 피고와 사이에 이 사건 매매계약서를 작성한 사실이 있는지 여부가 이 사건의 쟁점이다.

다. 판단

1) 부동산에 관하여 매매를 원인으로 매수인 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우에는 매수인은 정당한 원인에 의하여 그 소유권을 취득한 것으로 추정된다 할 것이나 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명된 이상 그 등기의 적법추정은 없어지는 것이고 계속 다른 적법한 등기원인이 있을 것으로 추정할 수는 없다(대법원 1998. 9. 22. 선고 98다29568 판결 등 참조).

2) 위 인정사실과 갑 제1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래의 사실 및 사정들을 종합하여 보면 원고가 피고와 사이에 이 사건 매매계약서를 작성하였다거나 매매계약을 체결하였음을 인정하기 어렵고 피고가 제출한 증거만으로 이 사건 매매계약이 진정하게 체결되었음을 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 소유권이전등기의 적법추정은 없어졌다고 봄이 타당하다.

① 원고는 당시 만 84세로 배우자 E와 사이에 3남 4녀를 두었고, 1984.경까지 고향집인 이 사건 주택에서 거주하다가 서울로 이사를 왔는데, 서울과 아산시에 여러 건의 부동산을 소유하고 있을 정도로 별다른 경제적 어려움이 없었다.

그런데 원고가 자녀들이 아닌 서울에서 거주하는 외손녀인 피고(D생)에게 이 사건 각 부동산을 매도하였다는 것으로, 당시 원고가 아들들에게 부동산을 증여하거나 매도한 적이 있을 뿐 딸들이나 피고 이외의 손자녀들에게 부동산을 증여하거나 매도한 적이 없었던 점¹⁾을 더하여 보면 상당히

이례적이고, 특별히 그와 같이 고향집을 처분할 필요성도 인정하기 어렵다.

나아가 피고는 당시 만 26세로 경제적으로 넉넉하지 않은 상황에서 외조모인 E으로부터 2009. 12. 29. J빌라 K호를 매매대금 1억 3,200만 원에 매수하고 그로부터 약 6개월도 지나지 아니하여 특별한 연고가 없고 생활근거지도 아닌 충남 아산군에 있는 이 사건 각 부동산을 1억 4,000만 원에 매수하였다는 것으로, 이는 경험칙이나 일반적인 거래관행에 비추어 이례적이다. 그리고 피고도 특별한 연고가 없고 생활근거지도 아닐 뿐만 아니라 1967.경 증축되어 낡은 목조 스레트 지붕의 단층 주택인 이 사건 주택과 그 부지를 매수한 경위나 이유에 관하여 납득할 만한 설명을 하지 못하고 있다.

② 이 사건 주택은 건축된 지 오래되어 낡은 목조 스레트 지붕의 단층 주택으로 지속적인 관리가 필요한 상태이다. 그런데 피고는 매매대금 1억 4,000만 원을 지급하기 위하여 I 대출을 받고 그 대출금 이자까지 납부하고 있다고 주장하면서도 이 사건 매매계약 이후 약 9년 이상 이 사건 각 부동산을 점유하지 아니하고 진정한 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 이 사건 주택의 관리 등 필요한 조치를 취하지 아니하였다.2) 이에 반해 원고는 매년 고향집인 이 사건 주택을 찾아 텃밭을 일구고 종전과 마찬가지로 이 사건 각 부동산을 점유·관리하였다.

③ 피고가 2010. 5. 31. 원고와 사이에 작성하였다고 주장하는 매매계약서에는 계약 당일 계약금 1,400만 원을 영수한 것처럼 기재되어 있으나 피고는 그로부터 2개월이 훨씬 지난 2010. 8. 26.경에서야 원고 명의의 계좌로 계약금 1,400만 원을 이체하였다고 주장하고 있고3), 중도금 6,600만 원과 잔금 6,000만 원을 같은 날인 2010. 12. 13. 지급하되 잔금은 I에서 대출받아 지급하므로 그 대출일에 따라 잔금 지급일이 변경될 수 있다고 기재하였으나 피고는 2010. 10. 15.경 I에서 이 사건 토지에 근저당권과 전세권을 설정하고 대출을 받았음에도 중도금과 잔금을 지급하지 아니하다가 그로부터 수 십일이 지난 2010. 12. 13.경에서야 1억 2,600만 원을 추가 이체하였다고 주장하고 있는바, 피고의 주장에 의하더라도 위 매매계약서는 그 내용이 일부 허위로 기재되어 있을 뿐 아니라 경험칙이나 일반적인 부동산 거래관행 등에 비추어 매우 이례적으로 계약금도 지급하지 아니한 채 매매계약을 체결하고 중도금 및 잔금을 각각 기재하면서 그 지급일을 같은 날로 약정하였으며, 중도금이나 잔금 지급도 없이 이 사건 토지를 담보로 제공하고 그로부터 수십 일이 지나서야 비로소 중도금과 잔금을 지급하였다는 것으로, 위와 같이 매매계약서를 작성한

경위에 대하여 피고는 납득할 만한 설명을 하지 못하고 있다.

④ 피고가 이 사건 각 부동산의 매매대금을 송금하였다고 주장하는 원고 명의의 X은행 계좌를 보면 대부분의 예금이 '현금출금'이나 'ATM 출금'으로 수시로 인출되었는바, 당시 만 84세로 문맹이고 고향에서 농사를 짓다가 늦은 나이에 상경한 원고가 이를 직접 관리하였다고 단정하기 어렵다. 나아가 예금 중 일부가 2010. 11. 6.경부터 2012. 9. 25.경까지 G가 거주하던 아파트 관리비나 G의 카드대금, G의 의붓딸에 대한 송금, 홈쇼핑 물품대금 등으로 사용된 점이나 G가 이 사건 각 부동산을 비롯하여 원고의 재산을 관리하고 세금 등을 납부하는 등 관련 업무를 처리하면서 세금내역을 원고의 배우자 E에게 지속적으로 보고하여 왔던 점을 감안하면 피고의 모 G가 원고 명의의 X은행 계좌를 실질적으로 관리한 것으로 보이고, 이러한 계좌에 피고가 주장하는 이 사건 각 부동산의 매매대금 상당액이 송금되었다고 하여 피고가 원고에게 이 사건 각 부동산의 매매대금을 지급한 것이라고 단정하기 어렵다.

⑤ G는 피고가 2010. 12. 14. 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 때로부터 상당한 시간이 경과한 2018.경에도 이 사건 각 부동산, J빌라 K호 등에 관한 세금내역을 원고의 배우자 E에게 메모해 주었는데, 만약 피고가 이 사건 각 부동산을 실제로 매수하여 소유하고 있었다면 G가 이에 관한 세금내역을 원고의 배우자 E에게 보고할 이유가 없다.

3) 이 사건 소유권이전등기의 추정력이 없어진 이상 이 사건 소유권이전등기가 적법하게 경료된 유효한 등기라는 점에 대하여 그 입증책임이 피고에게 있다 할 것인데, 이에 대하여 피고는 원고가 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기신청을 할 당시 등기소를 방문하여 본인 여부를 확인하였을 뿐 아니라 피고가 등기권리증 원본 및 취득세납부영수증, 재산세납부영수증 원본 등을 각 소지하고 있으므로 이 사건 소유권이전등기는 적법하게 마친 것이라고 주장한다.

이에 관하여 보건대, 위 인정사실 및 앞에서 든 증거들에 의하여 인정되는 사정들, 즉 위에서 본 바와 같이 ① 원고가 피고와 사이에 이 사건 매매계약서를 작성하였다거나 매매계약을 체결하였음을 인정하기 어렵고, 피고가 주장하는 사유나 제출한 증거는 이 사건 매매계약이 진정하게 체결되었다는 것을 전제로 하고 있는 점, ② 원고가 외손녀인 피고에게 자신이 관리하는 고향집을 매도할 이유나 필요성이 없고 피고 또한 특별한 연고가 없고 생활 근거지도 아닌 낯은 목조 스레트 지붕의 단층

주택을 매수할 이유 없으며, 피고는 이 사건 소송 이전까지 약 9년 동안 이 사건 각 부동산에 관하여 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 점, ③ 문맹인 원고는 피고가 주장하는 이 사건 매매계약 당시 상당한 재산을 보유하고 있었지만 피고의 모 G가 원고를 대신하여 부동산 등 재산 관리나 현금 인출, 계좌이체 등 은행 업무, 그리고 그에 필요한 인감증명서 발급 등 행정업무 등을 처리하고 있었던 점, ④ 원고의 배우자이자 G의 모 E은 (이 법원 2019가단5073655 사건의 매매목적물인 J빌라 K호에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하게 된 것처럼) 피고의 모 G가 세금 문제를 해결하기 위하여 필요하다고 거짓말하여 자신이 원고 모르게 피고를 매수인으로 하는 이 사건 매매계약을 작성하고 이를 이용하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으며, (원고가 아닌) E이 G로부터 등기권리증 원본을 교부받아 보관하다가 분실하였다는 취지로 주장하고 있는바, 이는 이 사건 매매계약의 내용이나 경위, 그에 따른 매매대금 지급과정이 경험칙이나 일반적인 부동산 거래관행 등에 비추어 이례적임에도 피고가 납득할 만한 설명을 하지 못하고 있는 것에 다소 부합하는 점 등에 비추어 보면 피고가 주장하는 사유나 제출한 증거만으로 이 사건 소유권이전등기가 적법하게 경료된 유효한 등기임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 따라서 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기라고 봄이 타당하므로 피고는 이 사건 각 부동산의 소유자인 원고에게 원인무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 한다.

판사박희근

별지

1) G는 이 법원 2019가단5073655 사건에서 '원고와 E은 2009. 12. 21. 아산시 L 임야와 M 답을, 2009. 12. 24. 아산시 N 답을 각각 장남 O와 차남 P에게 공동 명의로 증여하고, 2009. 12. 30. 아산시 Q 답과 R 전을 차남 P에게 증여하였으며, 2011. 10. 13. J빌라 K호를 장남 O에게 매도하고

2018. 2. 5. 아산시 S 답을 제3자에게 매도하였다', '아산시 T 토지는 아직까지 남아있다'고 증언하였다.(갑 제14호증의2 참조)

2) G는 이 법원 2019가단5073655 사건에서 '원고가 이 사건 주택에 잠금장치를 하고 그 열쇠를 관리하였다'고 증언하였고, 피고는 위 사건에서 '원고와 피고 사이에 매매계약을 체결한 부동산은 매매계약 체결 후 어떻게 관리되고 있는지 쌍방 주장하시기 바랍니다'라는 2019. 11. 22.자 석명준비명령을 받고서야 이 사건 주택에 원고가 설치한 잠금장치 외에 추가로 잠금장치를 설치하였다.(갑 제14호증의2, 갑 제18호증, 을 제12호증 참조)

3) 피고는 2010. 2. 22. 친척인 U, V으로부터 각 500만 원씩을, 2010. 3. 29. 친부인 W로부터 3,000만 원을 증여받아 이를 매매대금으로 사용하였다는 취지로 주장하나, 피고는 위 돈으로 2010. 5. 31. 체결되었다고 주장하는 이 사건 매매계약의 계약금 1,400만 원을 지급하지 않았다.