

수원지방법원 여주지원 2023. 8. 9 선고 2021가단20011 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이재선, 문철기

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 태한

담당변호사 김요한

변 론 종 결 2023. 4. 19.

판 결 선 고 2023. 8. 9.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/3지분에 관하여 수원지방법원 양평등기소 2021. 3. 17. 접수 제12247호로 마친 소유권이전등기의 말소절차를 각 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 자녀는 출생순으로 피고 B, 피고 C, E, F, G, H, 피고 D, I, J의 3남 6녀가 있다.

나. 원고 소유였던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 각 1/3지분에 관하여 2021. 3. 16.자 증여(이하 ‘이 사건 증여계약’이라 한다)를 원인으로 하여 피고들 명의로 수원지방법원 양평등기소 2021. 3. 17. 접수 제12247호로 각 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)가 마쳐져 현재 피고들이 1/3지분씩 공유하고 있다.

다. 한편 원고는 2020. 12. 3. 경기도 양평군 K리(이하 ‘K리’라고만 한다) L 답 2,950㎡를 M에게 1억 5,164만 원에 매도하고 2021. 1. 14. 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 2020. 12. 27. 피고 D와 사이에 피고 D가 원고를 5년간 모시는 조건으로 5,000만 원을 피고 D에게 준다는 부담부증여계약을 체결하고 피고 D로부터 부담의 내용이 기재된 차용증을 받았으며, 2021. 1. 25. H에게 N 대지, O 대지 및 위 양지상 주택을 증여하고 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 2021. 2. 26. I에게 P 전을 증여하고 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 갑 제1호증의 1 내지 5, 제2, 3, 18호증, 을 제8호증의 1 내지 4의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 주장

가. 이 사건 증여계약의 부존재

원고가 다른 부동산의 소유권이전을 위하여 피고들에게 인감도장과 인감증명서를 건네 준 적은 있으나 이 사건 부동산에 관하여 피고들과 사이에 이 사건 증여계약을 체결한 사실이 없다. 이 사건 소유권이전등기는 존재하지 않는 증여계약을 원인으로 하여 마쳐진 것으로서 무효이므로 말소되어야 한다.

나. 피고들의 감금 및 협박

원고는 2019. 5. 발생한 인지기능장애 및 보행장애로 상세불명의 뇌병증 및 상세불명의 신경매독 진단을 받아 정신이 온전치 않은 상태에 있었는데 2021. 2. 26.경부터 피고들이 원고를 감금하고 잠을 안 재우는 등 학대하다가 2016. 3. 17.경 법무사사무소에 끌고 가 이 사건 증여계약을 체결하고 소유권이전에 필요한 서류를 작성하게 하였다.

다. 기만에 의한 증여계약의 취소

피고들은 인지능력이 저하된 상태에 있었던 원고에게 원고의 땅을 지켜주기 위해서라고 기망하여 이에 속은 원고로 하여금 이 사건 증여계약을 체결하게 하였다. 원고는 사기를 이유로 이 사건 증여계약을 취소한다.

라. 부담의 불이행을 이유로 한 이 사건 증여계약의 해지

피고들은 원고의 땅을 지켜주겠다는 명목으로 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 것으로서 이 사건 증여계약은 부담부증여계약이다. 피고들은 원고가 생을 마감할 때까지 이 사건 부동산에서 경작하고 추수하여 생계를 유지하도록 해야 하고, 그러기 위해서 피고들은 경작에 필요한 비료비, 농약비 등을 조달해 주거나 각자 원고를 도와 경작을 위한 노무를 제공하여야 한다. 그러나 피고들은 땅을 지켜주는커녕 오히려 원고를 완전히 몰아내고 실질적으로도 이 사건 부동산의 소유권을 취득하고자 경작방해행위를 하고 있다. 따라서 피고들의 부담 불이행을 이유로 이 사건 증여계약을 해지한다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 증여계약의 존재

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여 뿐 아니라 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되는 것이므로

이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·입증하여야 한다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다10160 판결).

이 사건 부동산에 관하여 이 사건 증여계약을 원인으로 하여 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 소유권이전등기가 이 사건 증여계약이 부존재함에도 아무런 원인 없이 무단으로 마쳐졌다는 사실을 인정할 증거가 없으므로 원고의 주장은 이유 없다.

나. 강박 또는 사기를 이유로 한 취소 주장에 관하여

피고들이 원고를 감금하고 협박한 상태에서 이 사건 증여계약을 체결하게 하였다는 주장을 강박에 의한 증여의 의사표시를 취소한다는 취지로 보고, 사기를 이유로 한 취소 주장과 함께 살피건대, 앞서 인정한 사실들 및 원피고들이 제출한 증거들로부터 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 피고들의 강박 또는 사기행위를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 원고는 인지능력 저하로 사리를 분별할 능력이 미약한 상태에서 피고들의 협박이나 사기에 쉽게 넘어가 이 사건 증여계약을 체결하였다는 취지로 주장하는 듯하나 앞서 본 바와 같이 원고는 2020. 12.경 부동산을 1억 5,000여만 원에 매도하고, 2020. 12.경 피고 D와 부담부증여계약을 체결하였으며, 2021. 1.경 H에게, 2021. 2.경 I에게 각각 부동산을 증여하는 등 여러 차례 문제 없이 법률행위를 행하여 온 것에 비추어 이 사건 증여계약 당시 특별히 인지능력에 장애가 있었다고 볼 수 없다.

2) 원고는 피고들을 감금, 공갈, 명예훼손, 재물손괴 등으로 고소하였으나 감금의 근거가 된 창살 있는 방법창의 설치 일자가 이 사건 소유권이전등기보다 나중인 점, 이 사건 소유권이전등기 서류 작성시 원고 본인이 증여의사를 자필 기재하여 확인한 점 등이 밝혀져 불송치결정으로 종결되었다.

3) 2021. 3. 16. 원고는 법무사사무소에 직접 출석하여 등기의무자 확인란에 “본인은 위 등기의무자와 동일인임을 확인합니다”라고 자필로 기재하고 자필로 서명하고 무인을 찍었다. 또한 원고는 2021. 3. 15. 본인이 직접 발급받은 인감증명서를 위임장에 첨부하여 제출하였다.

4) 2021. 3. 17. 이 사건 소유권이전등기 신청과정에서 등기를 저지하고자 하는 시도가 있어 법무사사무소 직원이 원고에게 전화로 재차 의사를 물었을 때 원고는 피고들 3인에게

소유권이전등기를 하고자 한다고 분명하게 확인해 주었다.

5) 피고들과 나머지 형제자매들 사이의 재산 다툼이 이 사건 소유권이전등기 전에 이루어진 원고의 H, I에 대한 재산증여행위에서 비롯되었다는 사정에 비추어 보면 피고들이 수사기관에서 하였다는, 가령 피고 B의 ‘이러다 아버지 재산 다 팔아먹을 것 같아 셋이서 공동명의로 증여를 받았습니다. 집 명의를 H에게 등기된 후 땅을 지키자는 명목으로 공동명의로 하기로 했었습니다.’, 피고 D의 ‘아버지 땅 판 거 다 뺏어 썼고, 또 모두 아버지 재산인데 지켜드리고 싶어서 셋 공동명의로 한 겁니다’라는 등의 진술은 원고 살아생전에 다른 형제자매들이 원고의 재산을 가져가지 못하도록 지킨다는 의미라고 보일 뿐이고, 피고들이 이 사건 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 부동산을 타에 처분한 것도 아니므로 피고들이 땅을 지켜주겠다는 말로 원고를 속였다고 인정하기 어렵고 달리 기망에 해당하는 행위가 있었다고 인정할 증거가 없다.

다. 부담부증여계약 해지 주장에 관하여

피고들이 수사기관에서 하였다는 위 나.의 5) 기재 진술들만으로 이 사건 증여계약의 조건으로, 원고가 생을 마감할 때까지 이 사건 부동산에서 경작하고 추수하여 생계를 유지하도록 해야 하고, 그러기 위해서 경작에 필요한 비료비, 농약비 등을 조달해 주거나 각자 원고를 도와 경작을 위한 노무를 제공하여야 할 부담을 피고들이 지기로 약정하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 조정웅

별지

부동산 목록

- | | | |
|-----------|----------------------|-------------|
| 1. 경기 양평군 | <input type="text"/> | 답 2000㎡ |
| 2. 경기 양평군 | <input type="text"/> | 답 1083㎡ |
| 3. 경기 양평군 | <input type="text"/> | 답 3002㎡ |
| 4. 경기 양평군 | <input type="text"/> | 답 754㎡ 끝 |

