

수원지방법원 2024. 3. 20 선고 2022가단544327 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 김성철

피 고 C

소송대리인 법무법인(유한) 법조

담당변호사 송철훈

변 론 종 결 2024. 3. 6.

판 결 선 고 2024. 3. 20.

주 문

- 원고들의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 경기 양평군 D 임야 4,782㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대하여

2022. 5. 10. 수원지방법원 양평등기소 접수번호 제20720호로 경료된 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들과 피고는 형제관계이고, 망 E(이하 ‘망인’이라 한다)는 이들의 부친으로 2022. 6. 10.
사망한 자이고, F은 이들의 모친이다.

나. 망인은 2022. 5. 9. G 주식회사에게 경기 양평군 H 임야 565㎡, I 임야 757㎡(이하 위 각 토지를
통칭하여 ‘이 사건 관련토지’라 한다)1) 에 관하여 각 2022. 4. 7. 매매를 원인으로 한
소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 망인과 피고 사이에 2022. 4. 6. 이 사건 토지를 5,400만 원에 매매하는 내용의 매매계약이
체결되었다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

라. 피고는 2022. 4. 7. 500만 원, 2022. 5. 10. 4,900만 원을 F 명의 계좌에 입금하였고, 2022. 5.
10. 망인으로부터 이 사건 토지에 관하여 2022. 4. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이
사건 이전등기’라 한다)를 경료받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 7, 8, 13, 15호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하
같다), 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

망인은 이 사건 계약 당시 이미 심각한 치매 및 거동불능 상태로 이 사건 부동산 매각에 대한
의사표현이 불가능한 지경이었고, 당시 망인이 이 사건 토지를 피고에게 매각할 이유가 없었으므로
망인의 매매 의사 없이 이 사건 계약 체결 및 이 사건 이전등기가 이루어지거나 대리권 없이 피고가

이전등기를 한 것이다.

따라서 이 사건 계약은 무효이므로, 피고는 이 사건 이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고

망인은 이 사건 계약 당시 의사표시를 할 수 있는 상태에서, 망인의 병원비, 생활비, 노후자금 등으로 사용하기 위하여 피고에게 이 사건 토지 및 이 사건 관련토지를 매각하도록 하여, 피고가 협상을 통해 G 주식회사에게 개발이 가능한 이 사건 관련토지를 분할하여 매각하였고, 망인이 이 사건 토지를 피고가 매수할 것을 권유하여 대출을 받아 매매를 한 것일 뿐이다.

3. 판단

가. 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐진 경우에 등기명의자는 그 전 소유자는 물론 제3자에 대하여도 적법한 등기원인에 따라 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 이를 다투는 측에서 무효사유를 주장·증명하여야 한다. 즉, 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 등기명의자가 등기부에 기재된 것과 다른 원인으로 등기 명의를 취득하였다고 주장하고 있지만 그 주장 사실이 인정되지 않는다 하더라도 그 자체로 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없으므로, 그와 같은 경우에도 등기가 원인 없이 마쳐진 것이라고 주장하는 쪽에서 무효사유를 주장·증명할 책임을 지게 된다(대법원 2023. 7. 13. 선고 2023다223591, 223607 판결 등 참조).

나. 갑 제2, 3호증의 기재에 의하면, 이 사건 등기가 이루어진 시점인 2022. 4. 16.부터 2022. 6. 8.까지 사이에 망인이 파킨슨병, 상세불명의 알츠하이머병 등으로 소견을 받고 입원치료를 받은 사실이 인정되기는 하다.

다. 그러나 앞서 인정한 증거들, 갑 제11호증의 기재 및 강하면에 대한 사실조회 회신결과에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 위 인정사실과 원고들의 주장 및 제출한 증거들만으로는 이 사건 이전등기의 추정력을 번복하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 망인은 이 사건 계약을 할 무렵 이 사건 관련토지를 매매하기도 하였는데도 불구하고 이 사건 관련토지의 매매계약에 관하여 원고들은 별다른 주장을 하고 있지 않고, 오히려 이 사건 관련토지의

매매는 망인의 의사에 따른 것이라는 취지로도 주장하고 있는 것으로 보이는바,²⁾ 이는 이 사건 계약 당시 망인에게 의사능력이 없었다는 취지의 주장과 모순되는 것으로 보인다. 게다가 앞서 인정한 사실 및 원고들 제출 증거들만으로 망인이 이 사건 계약 당시 의사능력이 없었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

② 망인은 이 사건 계약 체결 무렵인 2022. 4. 6. 및 2022. 4. 13.에 본인이 직접 부동산매도용 인감증명서를 발급받았고, 2022. 5. 6.에는 아내 F이 대리하여 망인의 인감증명서를 발급받은 바 있을 뿐, 달리 이 사건 계약 당시 피고가 망인을 대리하여 계약을 체결한 것으로 볼 아무런 증거가 없다.

③ 피고는 이 사건 계약에 따른 매매대금을 모두 약정 내용과 같이 F 명의 계좌로 입금하였다.

④ F은 이 법정에 증인으로 출석하여 피고에게 이 사건 토지를 매각하기로 한 사실이 없다는 취지로 증언하여 원고들 주장에 부합하는 듯한 증언을 하긴 하였으나, F은 애초에 이 사건 계약의 당사자가 아니므로, 그 진술만으로 당시 망인이 매도의사가 없었다고 인정할 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유인한

1) 이 사건 관련토지는 2022. 5. 3. 이 사건 토지에서 분할된 토지들이다.

2) 증인 F 역시 이 사건 관련토지를 병원비를 위해 판 것이라는 취지로 증언하였다.