

의정부지방법원 고양지원 2022. 2. 11 선고 2021가단3949 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 법무법인 선화 담당변호사 이영심

변 론 종 결 2022. 1. 14.

판 결 선 고 2022. 2. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, D과 피고 사이에 2015. 7. 2. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 D에게 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2015. 8. 3. 접수 제140036호로 바친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 10. 27. D과 사이에 공증인가 법무법인 E 작성 증서 2014년 제548호로, D이 2013. 3. 30. 원고로부터 빌린 18,000,000원을 2014. 11. 25.까지 원고에게 변제하고, 위 변제기 이후에는 연 24%의 지연손해금을 지급한다는 내용의 공정증서를 작성하였다.

나. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)은 2000년경부터 D 소유였다가, 피고가 2015. 7. 2.자 매매를 원인으로 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2015. 8. 3. 접수 제140036호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

다. 이 사건 부동산에는 2010. 6. 24.부터 채권최고액 34,800,000원, 채무자 D, 근저당권자 주식회사 F인 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

D은 강제집행을 면탈할 목적으로 피고와 통모하여 허위 매매계약을 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 근저당권이 계속 남아 있는 점 등에 비추어 D과 피고 사이의 매매계약은 통정허위표시로서 무효이다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

나. 피고

피고는 피고의 어머니(G) 지인인 D으로부터 이 사건 부동산을 매수하였으며, D과 통모하여 이 사건 소유권이전등기를 한 것이 아니다.

3. 판단

법률행위가 통정허위표시로서 무효라고 주장하는 경우에 그 입증책임은 이를 주장하는 사람에게 있다. D과 피고 사이의 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 무효라고 하기 위해서는 D의 진의가 실제로는 피고에게 이 사건 부동산을 매도하려는 것이 아니었다는 점과 피고도 실제로는 이 사건 부동산을 매수하려는 의사 없이 허위로 매매계약을 체결하였다는 점이 인정되어야 할 것이다.

위와 같은 법리에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 소유권이전등기가

통정허위표시인 매매계약을 원인으로 한 것이라고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려, 을 제1~15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 D와 사이에 실제로 이 사건 부동산을 매매할 의사로 매매계약을 체결한 것으로 보이고, 위와 같은 매매계약과 이 사건 소유권이전등기가 원고를 비롯한 D의 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당할 수는 있어도¹⁾ 통정허위표시에 해당한다고 볼 수 없다.

- ① G는 D이 계주인 여러 개의 계에 가입하여 2015. 3.경 D으로부터 받을 겹돈과 계약금 20,000,000원을 상계하였다는 피고의 주장을 뒷받침한다.
 - ② G는 D에게 2015. 4. 2. 30,000,000원, 2015. 5. 11. 10,000,000원, 2015. 6. 12. 9,000,000원, 합계 49,000,000원을 송금하였고, 이는 G와 D 사이의 이전 거래내역(대부분 500,000원 미만의 거래로 계금인 것으로 보임)과 금액과 빈도에 차이가 있다.
 - ③ D와 피고 사이에 작성된 매매계약서의 특약사항으로 이 사건 근저당권의 피담보채무가 22,712,422원 남아 있음을 전제로 잔금은 7,287,578원 남아 있는 것으로 기재되었고, G는 2015. 8. 18. D에게 위 잔금에 가까운 7,000,000원을 지급하였다. 만일 D와 피고가 실제로는 매매할 의사가 없었다면, 위와 같이 피담보채무와 잔금을 상세하게 기재하는 것은 불필요하다.
 - ④ 피고의 부모가 늦어도 2017. 8. 11.부터 현재까지 이 사건 부동산에서 거주하고 있으며, 원고는 더 이상 이 사건 부동산에서 거주하지 않고 있다. 피고는, D이 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 후 2015. 7.경 이사하였고, 이사 당시 원고가 D의 짐을 원고의 집으로 직접 옮기고 보관해준 적이 있다고 주장하는데, 이에 대하여 원고는 특별히 반박하지 않았다.
 - ⑤ 이 사건 소유권이전등기가 잔금 지급 이전에 이루어진 점, 이 사건 근저당권이 매매계약 이후 6년 넘게 그대로 남아 있는 점 등은 상당히 이례적이다. 그러나 G와 D의 오랜 친분관계, 빈번한 금전거래관계에 비추어 보면, 위와 같은 이례적인 거래를 서로 양해하였을 수 있다.
- 한편, 위와 같이 피고가 지급해야 할 매매대금을 G가 대신 지급하였더라도 이로 인하여 G 또는 피고가 국가 또는 과세관청에 대하여 민, 형사상 또는 행정상 책임을 부담하게 됨은 별론으로 하고, 위와 같은 사유로 통정허위표시에 대한 원고의 청구원인이 입증되었다고 볼 수 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 정연희

별지

부동산의 표시**1동의 건물의 표시**경기도 고양시 덕양구 다세대주택**전유부분의 건물의 표시**건물의 번호 :

구조 및 면적 : 벽돌조 46.98㎡

대지권의 표시

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 경기도 고양군 대 179㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 179분의 30.40

1) 다만 이 사건 소는 이 사건 소유권이전등기가 이루어진 때로부터 5년이 경과한 이후에 제기되었고, 원고는 피고에 대하여 사해행위취소를 구하는 것이 아닌 통정허위표시에 의한 소유권이전등기의 무효를 주장함을 명확히 하였다.