

인천지방법원 2023. 1. 20 선고 2022가단247124 판결 [소유권이전등기말소 등]

## 전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 이선숙

소송복대리인 변호사 서지화

피 고 B

소송대리인 변호사 이희우

변 론 종 결 2022. 12. 16.

판 결 선 고 2023. 1. 20.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 강화등기소 2015. 5. 18. 접수 제13467호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 C에 대한 대여금 채권자로서 서울남부지방법원 2019차전8916호로 대여금 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2019. 11. 13. 'C은 원고에게 140,753,216원과 그중 86,416,679원에 대하여 2019. 11. 2.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 지급명령을 받았으며, 위 지급명령은 2019. 12. 27. 확정되었다.

나. C은 자신이 소유하던 인천 강화군 D, E, F 각 토지 및 위 E과 F 토지 지상 주택(이하 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 4. 27. 여동생인 피고와 사이에 다음과 같은 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 위 매매계약을 원인으로 2015. 5. 18. 피고에게 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[부동산매매계약]

1. 부동산의 표시 : 이 사건 부동산

2. 계약내용 매매대금 234,000,000원(계약금 10,000,000원 2015. 4. 27. 지급, 중도금 194,000,000원 2015. 5. 7. 지급, 잔대금 30,000,000원 2015. 5. 8. 지급)

3. 위 부동산의 명도는 2015. 5. 8.로 한다.

특약사항 : G은행 근저당권부채무 8,900만 원과 임대차보증금 1억 500만 원은 매수인이 중도 금지급조로 인수하기로 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5호증, 을 제1, 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

C은 이 사건 부동산에 관한 강제집행을 면하기 위해 동생인 피고와의 통정허위표시에 의해 이 사건

매매계약을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 법률상 원인 없이 이루어진 것으로 무효이다.

원고는 C에 대한 대여금 채권을 보유하고 있는 채권자로서 C을 대위하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

## 나. 판단

1) 피고가 의사표시의 부존재를 주장하는 경우에는 원고에게 그 의사표시 사실을 증명할 책임이 있지만, 피고가 어떠한 의사표시가 통정허위표시로서 무효라고 주장하는 경우에는 피고에게 그 사유에 해당하는 사실을 증명할 책임이 있다. 그리고 처분문서 성립의 진정함이 인정되는 이상, 법원은 처분문서의 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2016. 6. 9. 선고 2015다256732 판결 등 참조).

2) 피고가 C의 여동생인 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제6호증, 을 제15호증의 1의 각 기재에 의하면 C은 이 사건 매매계약이 채권자들로부터의 강제집행을 피하기 위하여 피고와 사이에 체결된 통정허위의 의사표시에 의한 계약이라는 취지의 사실확인서를 제출한 사실, 이 사건 매매계약상 매매대금은 시세에 비하여 다소 낮은 가격이었던 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들, 을 제3 내지 19호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 H, C의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 앞서 본 사실 및 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당하여 무효라고 보기 부족하다. 따라서 이를 전제로 하는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

① 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매대금을 2억 3,400만 원으로 정하고 그 중 4,000만 원은 계좌지급 및 C의 채권자에 대한 채무변제(I에게 1,000만 원)의 방법으로 지급하고, 나머지 금액은 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당채무 8,900만 원과 임대차보증금 1억 500만 원의 반환채무를 피고가 인수하는 것으로 같음하기로 합의하였다고 주장한다.

살피건대, 피고는 실제 C에게 2015. 4. 27. 1,000만 원을, 2015. 5. 7. 2,000만 원을 지급하였고,

2015. 6. 5. J조합으로부터 9,000만 원을 대출받아 C의 G은행에 대한 근저당권부 대출채무 8,900만 원과 이자 94,949원을 상환한 후 2015. 6. 8. 위 근저당권설정등기를 말소하였으며, 그 이후로 위 대출금의 이자를 납부하여 왔다. 나아가 피고는 이 사건 부동산의 임차인으로 거주하고 있던 K, L에게 피고와 피고의 사위 M의 계좌를 통해 임대차보증금을 반환하여 주었는바, 이러한 사정들은 매매대금을 실제 지급하였다는 피고의 주장에 부합한다.

② C은 이 사건 매매계약 이후 약 10개월에 걸쳐 피고에게 소액의 현금을 수차례 지급하는 방법으로 피고로부터 지급받은 매매대금을 피고에게 돌려주었다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 이 사건 매매계약 체결 무렵 C은 채무초과 상태로서 수개월 동안 3,000만 원에 이르는 금액을 반환하여 줄 자력을 갖춘 상태였던 것으로도 보이지 않는다.

③ 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 이후 피고는 이 사건 부동산에 부과되는 세금이나 각종 공과금을 납부하였고, 등기관리증을 소지하여 왔으며, 이 사건 소유권이전등기 절차를 위한 등기비용 역시 피고가 부담하였다. 또한 피고는 이 사건 부동산에 관한 화재보험에 가입하여 화재보험료를 지급하여 왔다. 이러한 사정들은 피고가 이 사건 부동산에 관한 허위의 매매계약을 체결한 명목상의 소유자가 아니라 실질적인 소유자라는 피고의 주장에 부합한다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 강주혜