

전주지방법원 2023. 4. 5 선고 2021가단23737 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

전주지방법원 2024. 5. 23 선고 2023나13599 판결

전주지방법원 2023. 4. 5 선고 2021가단23737 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 최영수

피고1. B

2. C(개명 전 D)

소송대리인 B

변론 종결 2023. 2. 1.

판결 선고 2023. 4. 5.

주문

- 별지 기재 부동산에 관하여,
가. 피고 C는 피고 B에게 전주지방법원 등기와 2020. 8. 3. 접수 제83651호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 B는 원고에게 1987. 7. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B는 1979. 3. 19. 전북 완주군 E 임야 378㎡ 및 F 임야 68㎡에 관하여 각 1979. 3. 17. 매매를 원인으로 한 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다[전북 완주군 F 임야 68㎡의 부동산등기부 갑구(소유권)란에 피고 B의 성이 G으로 잘못 기재되었다].

나. 피고 B는 전북 완주군 E 임야 378㎡ 지상에 건물 2동(시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택 82.64㎡ 및 별지 기재 건물2))을 소유하였다. 피고 B는 1980. 2. 15. 위 건물 2동 중 전북 완주군 E 지상 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택 82.64㎡에 관하여 자신 명의의 소유권보존등기를 마쳤다[위 단층주택 82.64㎡의 부동산등기부 갑구(소유권)란에 피고 B의 성이 G으로 잘못 기재되었다].

다. 원고의 배우자 H은 1987. 7. 30. 전북 완주군 E 임야 378㎡와 그 지상 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택 82.64㎡ 및 F 임야 68㎡(이하 통틀어 '이 사건 등기부동산'이라 하고, 그 중 건물 부분을 '이 사건 등기건물'이라 한다)에 관하여 각 1987. 7. 28. 매매를 원인으로 한 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

라. H은 1996. 7. 21. 사망하였고(이하 H을 '망인'이라 한다), 망인의 공동상속인들인 원고, I, J은 1996. 8. 16. 이 사건 등기부동산을 원고가 단독으로 소유하는 내용으로 상속재산을 분할하기로 협의하였다. 원고는 1996. 8. 17. 이 사건 등기부동산에 관하여 각 1996. 7. 21. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고 B는 2020. 8. 3. 미등기상태이던 별지 기재 건물(이하 '이 사건 미등기건물'이라 한다)에 관하여 자신 명의의 소유권보존등기를 마친 후, 같은 날 피고 C에게 이 사건 미등기건물에 관하여

2020. 7. 30. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 피고들 사이의 2020. 7. 30. 증여계약을 '이 사건 증여계약'이라 하고, 피고 C 명의의 소유권이전등기를 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 4, 갑 제2호증의 2 내지 4, 갑 제6호증의 1, 2, 을 제15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

망인은 1987. 7. 28. 피고 B와 이 사건 등기부동산 및 이 사건 미등기건물에 관하여 매매계약(이하 원고가 주장하는 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고를 비롯한 망인의 공동상속인들은 이 사건 미등기건물을 원고의 단독소유로 하는 상속재산분할협의를 하였다. 따라서 피고 B는 망인을 상속한 원고에게 이 사건 미등기건물에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 그럼에도 피고 B는 이에 위배하여 피고 C에게 이 사건 미등기건물을 증여하는 배임행위를 하였고, 피고 C는 이에 적극 가담하였다. 따라서 이 사건 증여계약은 배임적 이중양도에 해당하여 무효이므로, 피고 C는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(위 주장을 원고가 피고 B를 대위하여 피고 C를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구한 것으로 선택한다).

나. 피고들의 주장 요지

피고 B는 1986. 3. 28. 망인과 이 사건 등기부동산 중 일부(전북 완주군 E 임야 378m² 중 80평과 그 지상 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택 25평)에 관하여 매매계약을 체결하였다가 1987. 3. 28. 파기하였고, 1987. 6. 28. 망인과 다시 동일한 매매계약을 체결하였다. 즉, 원고가 주장하는 이 사건 매매계약은 존재하지 않고, 이 사건 미등기건물은 망인과 피고 B 사이의 매매계약 목적물에 해당하지 아니한다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 대하여

1) 위 인정사실과 앞서 든 증거들, 갑 제2호증의 1(매도증서를 제외한 부분), 갑 제3 내지 5,

8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, K장의 사실조회회신에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정을 모아 보면, 망인과 피고 B 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 B는 망인을 상속한 원고에게 이 사건 미등기건물에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 등기부동산에 관하여 전주지방법원 등기과 1987. 7. 30. 접수 제37447호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 망인 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 망인이 사망한 후에는 전주지방법원 등기과 1996. 8. 17. 접수 제68457호로 1996. 7. 21. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다. 즉, 원고가 이 사건 매매계약의 목적물로 주장하는 대상(이 사건 등기부동산과 이 사건 미등기건물) 중 이 사건 등기부동산에 관하여는 이 사건 소 제기 전까지 34년 이상 망인 또는 원고의 소유인 상태로 부동산등기부에 공시되었다3). 위 기간 동안 피고 B가 망인 또는 원고에게 이 사건 등기부동산에 관한 망인 또는 원고 명의의 소유권이전등기의 말소를 구하였거나 이에 대하여 항의하였다는 자료는 없다.

② 피고 B가 이 사건 등기부동산에 관하여 망인 또는 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 알지 못하였다고 볼 수는 없다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 등기부동산은 이 사건 소 제기 전까지 부동산등기부에 34년 이상 망인 또는 원고 명의의 소유로 공시되었고, 피고 B는 망인 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 이후에 이 사건 등기부동산에서 전출하였으며, 망인은 1989. 1. 13. 이 사건 등기부동산이 소재한 '전북 완주군 E'에 전입신고를 마친 까닭이다. 또한 이 사건 등기부동산과 이 사건 미등기건물에 관하여 망인 또는 원고에게 재산세 등의 지방세가 과세되었다.

③ 망인은 1987. 7. 30. 전주지방법원 등기과에 이 사건 등기부동산에 관하여 망인 명의의 소유권이전등기를 신청할 때 사법서사 L에게 위 등기신청 업무를 위임하였고, 위 L는 위임 업무를 처리하면서 매도증서(갑 제2호증의 1, 8쪽)를 첨부서류로 제출한 것으로 보인다. 위 매도증서에 있는 피고 B의 인영이 피고 B의 인감에 의한 인영이 아닌 사실은 K장의 사실조회회신에 의하여 인정할 수 있다. 그러나 피고 B는 매도증서가 작성된 이후인 1991. 8. 20. 인감을 신고하였으므로, 매도증서에 날인된 피고 B의 인영이 위조된 인감에 의한 인영이라고 볼 수는 없다. 한편, 위 매도증서에 피고 B의 성이 G으로 잘못 기재되어 있으나, 이는 이 사건 등기부동산 중 전북 완주군 F 임야 68m²와 이 사건

등기건물의 폐쇄등기부등본(갑 제1호증의 2, 3)에 피고 B의 성이 G으로 등재되어 있어 사법서사 L가 착오한 것으로 보인다.

④ 이 사건 미등기건물은 이 사건 등기건물과 함께 이 사건 등기부동산 중 토지 부분(전북 완주군 E 임야 378m² 및 F 임야 68m²) 지상에 있다. 이 사건 미등기건물은 이 사건 등기건물과 연결되어 단일한 건물로 되어 있고(갑 제5호증의 2, 3의 각 영상), 이 사건 등기건물과 이 사건 미등기건물은 한 개의 건물[전북 완주군 E에 있는 M호 건물(151m²)]로서 재산세(주택) 등의 지방세가 부과되고 있다(갑 제4호증). 이 사건 등기부동산과 이 사건 미등기건물이 이 사건 매매계약 이전에 피고 B의 소유였던 사실은 앞서 본 바와 같다. 위와 같은 이 사건 미등기건물의 위치, 현황, 전 소유자 등에 비추어 이 사건 등기부동산이 매매되었을 때 이 사건 미등기건물이 그 매매계약의 목적물에서 제외되었을 가능성을 상정하기 어렵다. 또한 피고들이 이 사건 매매계약 이후에(피고 C 명의의 이 사건 소유권이전등기를 마치고 전까지) 이 사건 미등기건물을 별도로 관리하였다거나 이에 대하여 부과된 지방세 등을 망인이나 원고 대신 납부하였다는 사정은 보이지 아니한다.

2) 피고들의 주장에 대하여

피고들은 피고 B가 1987. 6. 28. 망인과 이 사건 등기부동산 중 전북 완주군 E 임야 80평과 그 지상 건물 25평에 관하여만 매매계약을 체결하면서 을 제7호증4) 을 작성하였다고 주장한다. 그러나 원고는 처분문서로서의 서증인 을 제7호증에 대하여 부인으로 다투면서 이를 작성한 사실이 없다고 주장하고 있고, 피고들은 그 성립의 진정을 인정할 아무런 자료를 제출하지 않았다. 따라서 을 제7호증은 그 진정성립을 인정할 수 없고, 그 밖에 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들의 주장사실을 인정하기 부족하다. 피고들의 주장은 이유 없다.

나. 피고 C에 대한 청구에 대하여

이중양도의 반사회성을 인정하기 위해서는 제2양수인이 양도인의 배임행위를 아는 것만으로는 부족하고, 나아가 배임행위를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극 가담하는 것이 필요하다 할 것인데, 이때에는 제2양수행위의 상당성과 특수성 및 제2양도계약의 성립과정, 경위, 양도인과 제2양수인의 관계 등을 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2008. 2. 28. 선고 2007다77101 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거들에다가 을 제11, 13, 15호증의 기재와 영상 등을 종합하여 알 수 있는 아래의 사정을 모아 보면, 피고 C는 배우자인 피고 B가 이 사건 미등기건물을 이미 망인에게 매도한 사실을 잘 알고 있었음에도 피고 B와 통모하여 이 사건 소유권이전등기를 마치는 등 피고 B의 배임행위에 협력하여 적극적으로 가담하였다고 봄이 타당하다.

① 피고 B와 피고 C는 법률상 부부라는 특수한 관계에 있고, 피고 C 스스로도 자신이 망인과의 매매계약에 입회하였다고 주장하고 있다. 또한 피고 C는 이 사건 등기건물에서 거주하다가 전출하였으므로 전출 전에 있었던 이 사건 등기건물의 권리변동관계를 잘 알고 있었을 것으로 보인다.

② 이 사건 소유권이전등기는 피고 B가 이 사건 미등기건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 날과 같은 날(2020. 8. 3.) 마쳐졌다. 그런데 피고들은 2020. 7. 30. 이 사건 증여계약을 체결하였다. 즉, 피고들은 이 사건 미등기건물에 관하여 소유권보존등기를 마치기 전에 이미 이 사건 증여계약을 체결하였다.

따라서 이 사건 증여계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 행위로서 민법 제103조에 의하여 무효라고 할 것이고, 원고는 피고 B를 대위하여 피고 C 앞으로 마쳐진 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다(대법원 1980. 5. 27. 선고 80다565 판결 등 참조).

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이참석

별지

1) 이 사건 소장에 피고 C에 대한 청구취지는 '피고 C는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 3. 전주지방법원 등기과 제83651호로 2020. 7. 30. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 말소하라'로 기재되어 있으나, 뒤에서 보는 바와 같이 원고가 피고 B를 대위하여 피고 C를 상대로 위 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한 것으로 설행한다.

2) 별지 기재 건물(벽돌조 슬라브지붕 단층주택 68.4㎡)은 전북 완주군 E 임야 378㎡² 및 F 임야

68m² 지상에 있는 것으로 보인다.

3) 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 마쳐진 것으로 추정되고(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결 등 참조), 그 등기명의자는 제3자에 대하여서 뿐만 아니라 그 전 소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다27273 판결 등 참조).

4) 을 제6호증은 피고 B가 을 제7호증을 워드 프로그램을 사용하여 작성한 것이다.