

청주지방법원 2021. 1. 13 선고 2018가합3455 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김준환(소송구조)

원고 보조참가인B

피고1. C

2. D

변론 종결2020. 12. 2.

판결 선고2021. 1. 13.

주 문

1. 이 사건 소 중 피고들에 대하여 등기명의인 표시변경등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 부분과 원고 보조참가인의 보조참가신청을 각 각하한다.
2. 원고의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고들 사이에 생긴 부분은 원고가, 보조참가로 인하여 생긴 부분은 원고 보조참가인이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

선택적으로, 원고에게,

피고 C은 별지1 부동산 목록 기재 부동산 중 81,750/132,700지분에 관하여 청주지방법원 2014.

2. 19. 접수 제20128호로 마친 소유권이전등기의, 피고 D는 별지2 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 2014. 2. 19. 접수 제20129호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라. 또는 피고 C은 별지1 부동산 목록 기재 부동산 중 81,750/132,700지분에 관하여 청주지방법원 2014. 2. 19. 접수 제20128호로 마친 등기명의인 표시변경등기의, 피고 D는 별지2 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 2014. 2. 19. 접수 제20129호로 마친 등기명의인 표시변경등기의 각 말소등기절차를 이행하라(원고는 소장에서 소유권이전등기에 대한 말소등기절차의 이행을 구하였다가, 2019. 3. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 의하여 등기명의인 표시변경등기에 대한 말소등기절차의 이행을 구하는 것으로 청구취지 및 청구원인을 변경하였고, 2019. 6. 10.자 요약준비서면에 의하여 다시 기존의 소유권이전등기에 대한 말소등기절차의 이행을 구하는 것으로 청구취지 및 청구원인을 변경하였는데, 원고의 청구 변경이 교환적인 것인지 추가적인 것인지 불분명하고 원고의 청구에도 불구하고 위 각 청구가 선택적 청구의 관계에 있다고 인정되므로 위 각 청구를 모두 선택적 청구로 보아 판단하기로 한다).

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고 D는 원고의 차녀이고, 피고 C은 피고 D의 남편이자 원고의 사위이다.

나. 원고와 피고들 사이의 매매계약 체결 등

1) 원고는 2014. 2. 17. 피고 C과 사이에 별지1 부동산 목록 기재 토지 중 81,750/132,700지분(이하 '이 사건 토지 지분'라 한다)에 관하여 매매대금 915,000,000원, 잔금지급일 2014. 2. 17.로 정하여 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 1 매매계약'이라 한다), 같은 날 피고 D와 사이에 별지2 부동산 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 매매대금 219,000,000원, 잔금지급일 2014. 2. 17.로 정하여 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건

2 매매계약'이라 한다). 이 사건 1, 2 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

부동산매매계약서

2. 계약내용

제3조 위 부동산의 명도는 2014. 2. 17.으로 한다(잔금과 동시에 명도한다).

제4조 매매대금 잔금지급일까지의 제세공과금은 매도인이, 익일부터의 제세공과금은 매수인이 부담한다.

제5조 매도인과 매수인은 잔금지급기일 현재의 위 부동산에 관련된 채무에 대하여 특약사항과 같이 정한다.

제6조 매도인은 잔금수령시 소유권(등기)에 필요한 모든 서류를 매수인에게 교부하고 이전등기에 협력기로 한다.

3. 특약사항

매도인과 매수인은 매매목적물에 대하여 부동산등기부등본 및 쌍방 확인에 의하여 근저당권설정 내역 및 권리제한 사항(목적물과 관련한 채권채무 및 압류, 가압류, 경매처분, 임대차 등 포함)에 대하여 별지와 같이 확인하였다.

첨부 1. 매매대금지급에 관한 약정서 1부

매매대금지급에 관한 약정서1) 3. 매매대금에 관하여,

가. 토지와 건물의 매매대금은 합계 1,134,000,000원(토지 915,000,000원 + 건물 219,000,000원)으로,

나. 매도인은 매수인에게 350,000,000원의 채무가,

다. 토지 및 건물(각 공부 기준)에 설정 및 권리제한 채무는 788,000,000원이 잔존함을 매도인과 매수인은 상호 확인하였다.

라. 따라서 매수인이 매도인에게 지급하여야 할 매매잔대금은 금 -4,000,000원(위 가항 - 나항 - 다항)이나, 위 채무금은 확정채무가 아님을 상호 확인하고 매수인이 채무금을 대위변제 후 정확한 금액을 확정하여 매도인과 상호 확인하고 잔대금을 정산하기로 하였다.

4. 매도인과 매수인은 잔금지급기일까지의 제세공과금 및 채무에 따른 이자금은 매도인이, 익일부터

매수인이 각 부담하기로 하였다.

2) 피고 C은 2014. 2. 19. 이 사건 토지 지분에 관하여 이 사건 1 매매계약을 원인으로 하여 청주지방법원 2014. 2. 19. 접수 제20128호로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 D는 같은 날 이 사건 건물에 관하여 이 사건 2 매매계약을 원인으로 하여 청주지방법원 2014. 2. 19. 접수 제20129호로 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 각 소유권이전등기를 통칭하여 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

다. 피고 D의 원고에 대한 민사소송

피고 D는 2015. 8. 13. 청주지방법원 2015가단108635호로 원고 등을 상대로 이 사건 건물의 소유권에 기한 방해배제청구로서 이 사건 건물 중 E호를 피고 D에게 인도할 것을 구하는 소를 제기하였고, 위 소송에서 원고는 피고들이 이 사건 1, 2 매매계약에 따른 잔대금 및 양도소득세 지급의무를 이행하지 않은 채 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 위조하여 피고들 명의의 소유권이전등기를 마친 것이므로 이 사건 소유권이전등기는 무효의 등기이고, 나아가 원고가 2014. 9. 3.경 피고들의 이행지체를 이유로 이 사건 1, 2 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하여 이 사건 1, 2 매매계약이 적법하게 해제되었으므로 피고 D는 E호에 관하여 적법한 소유권을 취득하지 못하였다고 주장하였으나, 위 법원은 원고의 위 주장을 배척하고 원고에 대하여 E호를 피고 D에게 인도하라는 내용의 판결을 선고하였다. 이에 대해 원고가 항소하였으나 2018. 1. 10. 항소가 기각되었으며(청주지방법원 2016나11913), 2018. 4. 26. 원고가 한 상고도 기각되어(대법원 2018다208956) 판결이 확정되었다(이하 '관련 민사소송'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 보조참가신청의 적법 여부

원고 보조참가인은, 원고가 원고 보조참가인에 대한 공사대금 채무를 변제하지 않고 있는 상황에서 이 사건 소송에서 패소할 경우 위 공사대금 채무를 변제하지 못하게 되어 결국 원고 보조참가인의 권리가 침해될 것임이 분명하다고 주장하면서 보조참가신청을 하였다.

살피건대, 소송결과에 이해관계가 있는 제3자는 한 쪽 당사자를 돕기 위하여 법원에 계속 중인 소송에 참가할 수 있고(민사소송법 제71조), 여기서 말하는 이해관계라 함은 사실상·경제상 또는 감정상의

이해관계가 아니라 법률상의 이해관계를 말하는 것으로, 이는 당해 소송의 판결의 기판력이나 집행력을 당연히 받는 경우 또는 당해 소송의 판결의 효력이 직접 미치지 않는다고 하더라도 적어도 그 판결을 전제로 하여 보조참가를 하려는 자의 법률상의 지위가 결정되는 관계에 있는 경우를 의미하는 것인바(대법원 2007. 4. 26. 선고 2005다19156 판결 참조), 원고 보조참가인의 주장에 의하더라도 원고 보조참가인은 원고에 대한 채권자에 불과하여 이 사건 판결 결과에 따라 법률상의 지위가 결정되는 관계에 있다고 할 수 없으므로, 원고 보조참가인의 보조참가신청은 참가의 요건을 갖추지 못한 것으로서 부적법하다.

3. 원고의 주장

이 사건 1, 2 매매계약에 따른 원고의 이 사건 토지 지분 및 건물에 관한 피고들 명의의 소유권이전등기의무와 피고들의 잔금지급의무는 동시이행관계에 있는데, 피고들은 원고에게 잔금지급의무를 이행하지 않은 채 소유권이전등기에 필요한 서류인 원고 명의의 각 부동산거래계약신고서와 각 위임장 등을 위조하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는바, 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기로써 말소되어야 하고, 이 사건 토지 지분 및 건물에 관하여 청주지방법원 2014. 2. 19. 접수 제20128호 및 2014. 2. 19. 접수 제20129호로 마쳐진 피고들 명의의 각 등기명의인 표시변경등기(외관은 이 사건 소유권이전등기)는 허위 또는 무효인 서류를 근거로 이루어진 것으로서 부동산등기법 제29조가 규정하고 있는 '신상정보와 등기원인을 증명하는 정보가 일치하지 아니한 경우'(제8호) 또는 '등기에 필요한 첨부정보를 제공하지 아니한 경우'(제9호)에 해당하므로 말소되어야 한다.

4. 이 사건 소 중 등기명의인 표시변경등기의 말소청구 부분의 적법 여부(직권)

이 부분 소의 적법 여부에 대하여 직권으로 살피건대, 앞선 기초사실에서 인정한 바와 같이 피고 C은 2014. 2. 19. 이 사건 토지 지분에 관하여 이 사건 1 매매계약을 원인으로 하여 청주지방법원 2014. 2. 19. 접수 제20128호로, 피고 D는 같은 날 이 사건 건물에 관하여 이 사건 2 매매계약을 원인으로 하여 청주지방법원 2014. 2. 19. 접수 제20129호로 각 소유권이전등기를 마친 사실이 인정될 뿐이므로, 피고들을 상대로 등기명의인 표시변경등기의 말소등기 절차의 이행을 구하는 이 부분 소는 그 말소를 구하는 대상이 되는 등기가 존재하지 않아 소의 이익이 없어 부적법하다.

5. 소유권이전등기의 말소청구에 관한 판단

가. 소유권이전등기가 경로되어 있는 경우 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 원고가 이를 부인하고 등기원인의 무효를 주장하여 소유권이전등기의 말소를 구하려면 무효원인이 되는 사실을 주장하고 증명할 책임이 있다(대법원 2014. 3. 13. 선고 2009다105215 판결 등 참조).

나. 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들, 을 제4 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실과 사정을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 원고의 동의 없이 원고 명의의 각 부동산거래계약신고서와 각 위임장 등을 위조하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

1) 원고는 2014. 2. 17. 피고들과 이 사건 1, 2 매매계약을 체결하였고, 그로부터 2일이 경과한 2019. 2. 19. 이 사건 토지 지분 및 건물에 관하여 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 이와 같이 매매계약체결일과 소유권이전등기경로일 사이의 시간적 간격이 짧은 이유는 모녀관계 및 사위와 장모 관계에 있는 원고와 피고들이 경제적인 이해관계로 인해 서로 협조하여 신속하게 피고들 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마치기로 하는 의사의 합치가 있었다고 보인다.

2) 원고는 F에게 필요한 서류들을 준비해서 신속하게 소유권이전등기 절차를 완료해 줄 것을 요청하면서 이 사건 소유권이전등기 업무를 포괄적으로 위임하였고, F의 의뢰를 받은 법무사 G은 원고 및 피고들로부터 이 사건 소유권이전등기의 신청 업무를 위임받아 소유권이전등기신청서를 작성하고 필요한 서류들을 구비하여 소유권이전등기절차를 진행하였다.

3) 이 사건 소유권이전등기가 마쳐질 당시 작성된 소유권이전등기신청서에는 위임장, 원고의 인감증명서, 원고의 주민등록초본, 확인서면 등이 첨부되어 있었는데, 원고의 위 인감증명서와 주민등록초본은 2014. 2. 17. 발급되었고, 원고의 위 인감증명서에는 '부동산 매수자'란에 피고들 명의가 기재되어 있으며, G이 작성한 2014. 2. 17.자 확인서면에는 등기의무자인 원고의 성명, 주소, 주민등록번호가 기재되어 있고, 등기의 목적 란에 '소유권이전', 특기사항 란에 '약 155센티의 키에 얼굴이 동글고 콧날이 오뚝하며 이마가 넓은 미인형임'이라고 각 기재되어 있으며, 원고의 우무인이 날인되어 있고, G이 원고의 주민등록증에 의하여 등기의무자 본인임을 확인하였다는 내용이

기재되어 있으며, 원고의 주민등록증사본이 함께 첨부되어 있다.

4) 감정인 H의 인영감정결과에 의하면, 이 사건 토지 지분에 관하여 작성된 소유권이전등기신청서에 첨부된 위임장의 등기의무자란에 날인된 인영과 원고의 인감증명서상 인영이 동일하다.

5) 잔금에 관하여 이 사건 1, 2매매계약서에 '피고들이 원고에게 지급하여야 할 잔금은 (-) 400만 원이고, 추후 정확한 금액을 정산한다.'고 기재되어 있는바, 피고들이 잔금지급기일인 2014. 2. 17. 당시 원고에게 실제로 지급해야 할 잔금은 존재하지 않았던 것으로 보인다.

6) 원고는 이 사건 소유권이전등기가 마쳐질 무렵 피고들에게 이 사건 토지 지분 및 건물에 관하여 피고들 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 것에 대하여 특별히 이의를 제기하지 아니하였다.

6. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 피고들에 대하여 등기명의인 표시변경등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 부분과 원고 보조참가인의 보조참가신청은 부적법하여 이를 각 각하하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사도형석

판사김태형

판사이호동

별지

1) 부동산매매계약서에 첨부되어 있는 문서이다.