

광주고등법원 2020. 11. 11 선고 2019나25188 판결 [소유권이전등기말소등기 청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2020. 11. 11 선고 2019나25188 판결

광주지방법원 2019. 11. 21 선고 2019가합52480 판결

전 문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 동민 담당변호사 유승관

법무법인 정행 담당변호사 차행전

피고, 피항소인1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 민 담당변호사 김경선, 권상경

변론 종결2020. 9. 16.

판결 선고2020. 11. 11.

제1심판결광주지방법원 2019. 11. 21. 선고 2019가합52480 판결

주 문

1. 원고의 항소 및 당심에서 추가되거나 변경된 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 청구취지

원고로부터, 피고 B은 600,000,000원, 피고 C, D은 각 300,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지1 '부동산 목록' 기재 각 부동산 중 피고 B은 2/8 지분에 관하여, 피고 C, D은 각 1/8 지분에 관하여 광주지방법원 등기국 2019. 1. 14. 접수 제6110호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

나. 제1예비적 청구취지

피고들은 원고로부터 2,850,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지1 '부동산 목록' 기재 각 부동산 중 피고 B은 2/8 지분에 관하여, 피고 C, D은 각 1/8 지분에 관하여 2019. 3. 1. 약정을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

다. 제2예비적 청구취지

피고 B은 원고로부터 2,850,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지1 '부동산 목록' 기재 각 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2019. 3. 1. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(원고는 당심에서, 제1예비적 청구취지 중 반대급부 수령자를 피고 B에서 피고들로 변경하고, 피고 B에 대한 제2예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 주위적, 제1예비적 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 아내 E과 사이에 차례대로, 1녀 피고 B, 2남 G, 3남 H, 4남 I, 5녀 F의 3남 2녀를 두었다.

피고 C, D은 피고 B와 남편 J 사이의 자녀들로 원고의 외손자들이다.

나. 별지1 '부동산 목록' 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 1998. 4. 13. 원고, J의 공동 명의(각 1/2 지분)로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고와 피고들 명의로 작성된 2019. 1. 10.자 매매계약서(을 제1호증의 1, 그 매매내용을 이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)에는, 이 사건 각 부동산 중 원고 지분 1/2을 매매대금 12억 원에 피고들에게 매도(피고 B 2/8 지분, 피고 C, D 각 1/8 지분)하는 내용이 포함되어 있다. 원고는 2019. 1. 10. 피고들로부터 이 사건 매매계약의 매매대금 12억 원을 지급받았다.

라. 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 1. 14. 피고들 명의(피고 B 2/8 지분, 피고 C, D 각 1/8 지분)로 광주지방법원 등기국 2019. 1. 14. 접수 제6110호로 2019. 1. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

1) 원고는 피고 C, D에게 이 사건 각 부동산을 매도할 의사가 없었고, 위 피고들과 매매계약을 체결한 적도 없는데, 피고 B이 임의로 이 사건 매매계약서의 매수인란에 피고 C, D의 이름을 기재한 것에 불과하므로, 원고와 피고 C, D 사이의 매매계약은 존재하지 않는다. 따라서 피고 C, D은 원고에게 이 사건 각 부동산 중 위 피고들 명의의 각 지분에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

2) 이 사건 매매계약은 다음과 같은 조건으로 체결되었다. 피고 B이 ① 매매대금은 부동산 시가감정을 하여 감정이 이상의 금액으로 정하고, ② 원고의 아들들로부터 매매 여부와 매매대금에 대한 동의를 얻어야 하며, ③ 원고 부부의 생존시까지 원고 지분에 대한 임대료를 지급하고, ④ E의 부양을 책임지기로 한다.

그런데 피고 B이 위 조건들이 성취되지 않은 상태에서 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으므로, 이 사건 매매계약은 무효이다. 또한 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고 B의 위와 같은 조건에 관한

약정미이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고들은 계약 무효 또는 해제로 인한 원상회복으로 원고에게 이 사건 각 부동산 중 피고들 명의의 각 지분에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

3) 피고 B은 시가감정을 거쳐 매매대금을 정하고 원고 아들들의 동의도 거친 것처럼 원고를 기망하였고, 이에 속은 원고는 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다. 원고는 위와 같은 기망과 착오를 이유로 이 사건 2019. 6. 10.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하였다. 따라서 피고들은 원고에게 부당이득의 반환으로 이 사건 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리 ○ 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하는 것이다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2008다5523 판결 등 참조).

○ 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 등 참조).

○ 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우, 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라 그 전의 소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·입증하여야 한다(대법원 2013. 1. 10. 선고 대법원 2011. 11. 10. 선고 2010다75044, 2010다75051 판결 등 참조).

○ 조건이란 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존케 하는 법률행위의 부관으로서 어느 법률행위에 어떤 조건이 붙어 있었는지 아닌지는 사실인정의 문제로서 그 조건의 존재를 주장하는 자가 이를 증명하여야 한다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2006다35766

판결 참조).

2) 원고와 피고 C, D 부분의 이 사건 매매계약이 존재하는지 여부 위 인정사실과 인용증거들에 의하면, 피고 C, D의 위임을 받은 피고 B이 원고와 사이에 이 사건 매매계약서(을 제1호증의 1, 2)를 작성한 사실이 인정되므로, 이 사건 매매계약서의 진정성립이 인정된다.

따라서 처분문서의 증명력에 따라 원고와 피고 C, D 사이에도 이 사건 매매계약서의 기재와 같은 매매계약이 체결되었다고 할 것이고, 원고가 제출한 증거들만으로는 이러한 판단을 뒤집기에 부족하다.

이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

3) 이 사건 매매계약에 원고 주장의 조건이 있었는지 여부 갑 제3, 4, 16, 17호증의 각 기재에 의하면, ① 원고, 원고의 아들들 및 피고 B 사이에 '이 사건 각 부동산에 대한 감정평가를 받은 가격으로 가져가고, 원고 아들들의 동의도 얻어야 한다'는 취지의 이야기가 오고 간 적이 있는 사실, ② 원고 지분의 시가는 위 매매대금 12억 원을 넘는 사실은 인정된다.

그러나 위 기초사실, 위 인용증거들과 을 제2 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 제1심 증인 I의 일부 증언은 이를 그대로 믿기 어렵고, 위 인정사실과 원고 제출의 다른 증거들만으로는, 이 사건 매매계약에 원고가 주장하는 조건이 있었다고 인정하기에 부족하다.

따라서 이러한 조건의 존재를 전제로 하는 원고의 계약 무효, 해제 및 기망, 착오로 인한 계약취소 주장은 더 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

① 처분문서는 별다른 사정이 없는 한 문언 그대로 해석하여야 하는데, 이 사건 매매계약서에는 원고가 주장하는 조건들과 관련된 기재가 전혀 없고, 원고와 피고들 사이에 원고가 주장하는 조건들과 관련된 별도의 서류가 작성되지도 않았다. 매매대금 12억 원에 이르는 부동산 매매계약에 관한 처분문서가 작성되어 있는 상태에서, 그 처분문서에 기재되어 있지 않은 조건의 존재를 이유로 매매계약의 효력을 문제 삼기는 어렵다.

② 원고가 주장하는 조건들이 이 사건 매매계약의 효력을 좌우할 조건이었다면, 원고 스스로 계약체결 및 소유권이전등기 전에 아들들에게 동의 여부를 확인하거나 시가 감정 여부 등을 확인할 수 있었다.

그럼에도 불구하고 원고가 이를 확인하였다는 사정은 없고, 원고는 2019. 1. 14. 이의 유보 없이 피고들에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다.

③ 원고는 매매계약을 체결할 충분한 의사능력과 행위능력을 갖춘 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였다. 원고는 이 사건 매매계약을 체결하기 전에도 아들들과 손자들에게 20억 원이 넘는 재산을 증여하였을 뿐만 아니라, 아들들의 동의 없이 부동산 처분을 하였다. 특히 이 사건 각 부동산의 처분에 관하여만 아들들의 동의를 받아야 할 특별한 사정도 없어 보인다.

④ 이러한 사정에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같은 시가감정이나 동의 여부에 관하여 오고 간 이야기는, 가족관계에서 부담하는 도의적인 협의 내지 협조의무 등에 관한 것에 불과해 보일 뿐, 이 사건 매매계약의 효력 유무를 좌우할 조건으로까지 보이지는 않는다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

피고 B(본인 및 피고 C, D의 대리인)은 2019. 3. 1. 원고와 3남 2녀의 자녀들이 참석한 가족회의에서, 원고로부터 28억 5,000만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 각 부동산을 다시 원고에게 넘겨주기로 약정(이하 '원고 주장 약정'이라 한다)하였다. 이러한 약정은 원고와 피고 B 사이에 체결되었거나, 원고 아들들과 피고 B 사이에 제3자를 위한 약정으로 체결되었다. 설령 피고 B이 피고 C, D을 대리할 권한이 없었다고 하더라도, 원고에게 피고 B의 대리권을 믿을 만한 정당한 이유가 있었으므로 민법 제126조에서 정한 표현대리가 성립한다. 따라서 피고들은 원고 주장 약정에 따라 원고에게 이 사건 각 부동산 중 피고들의 각 지분에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(제1예비적 청구).

설령 피고 C, D에게 원고 주장 약정의 효력이 미치지 못한다면, 피고 B은 민법 제135조에서 정한 무권대리인의 책임에 따라 이를 이행할 의무가 있으므로, 피고 B은 원고로부터 28억 5,000만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 각 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2019. 3. 1.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(제2예비적 청구).

나. 원고 주장 약정의 존재 여부

우선, 갑 제10, 12, 28호증의 각 기재 및 음성, 당심 증인 I의 일부 증언에 의하면, ① 원고 아들들이

이 사건 매매계약에 대한 이의를 제기함에 따라, 원고, 원고 아들들 및 피고 B 부부가 2019. 3. 1. 원고의 집에 모여 가족회의를 한 사실, ② 피고 B와 아들들이 별지2 '메모1'과 같은 메모(갑 제12호증, 이하 '메모1'이라 한다)를 작성한 사실, ③ 메모1에는 "이 사건 각 부동산은 원고가 피고 B에게 16.5억 + 12억을 주면 등기를 복귀하고, 지분을 1/5씩 나눈다. 복귀하는 비용은 1/5로 나눈다. 향후 상속재산도 1/n로 한다."는 등의 내용이 기재되어 있고, 피고 B 및 아들들의 서명무인이 되어 있는 사실, ④ 메모1 외에 별지2 '메모2'와 같은 메모(갑 제28호증, 이하 '메모2'라 한다)가 작성되었는데, 메모2에는 "피고 B 28억 5천만 원 + a 세금()"이라고 기재되어 있는 사실은 인정된다. 그러나 앞서 본 인정사실, 위 인용증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실과 원고 제출의 증거들(앞서 믿지 아니한 부분 제외)만으로는, 원고와 피고 B 사이, 또는 원고 아들들과 피고 B 사이에 확정적으로 원고 주장 약정이 체결되었다고 인정하기에 부족하다.

따라서 원고 주장 약정의 존재를 전제로 하는 제1예비적 청구, 제2예비적 청구에 관한 원고 주장은 더 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

① 무엇보다도 메모1은 수첩에서 뜯어낸 종이에 형제들 사이의 대략적인 협의 내용을 메모 형식으로 작성한 것에 불과하므로, 이를 두고 최종 합의를 한 후 이를 이행하기 위한 정식의 처분문서가 작성되었다고 보기 어렵다. 참석당사자들은 위 메모를 바탕으로 향후 상속재산 처리에 관한 최종 합의를 성립시키고 이를 공정증서로 된 처분문서로 작성하기로 예정하였던 것으로 보인다. 원고나 원고 아들들도 위와 같은 메모1의 한계를 알고 있었기 때문에, 당초 이 사건 소를 제기하면서 위와 같은 원고 주장 약정에 따른 청구를 하지 않았던 것으로 보인다.

② 메모1에는 원고 아들들과 피고 B의 서명무인만이 있을 뿐, 최대 이해당사자인 원고가 약정당사자임을 표시하는 기재는 없다. 또한 메모1의 내용은, 이 사건 각 부동산 외에도 '화물회사', 'I 아파트', 'G 사무실', 'L땅' 등 원고의 상속재산이 될 재산 전반에 대한 내용을 포함하고 있다. 따라서 메모1은 원고와 피고 B 사이에 이 사건 매매계약의 처리에 관한 어떤 약정을 한 것이라기보다는, 원고 자녀들이 장래 상속재산이 될 부모재산의 분배를 둘러싼 사전협의를 한 것으로 보는 것이 타당하다.

③ 실제로 원고 아들들과 피고 B은 위 메모를 바탕으로 향후 최종 합의성립 후에 공정증서로 된

처분문서를 작성할 것을 예정했던 것으로 보인다. 그러나 G가 메모1 작성 후에 원고로부터 20억 원을 추가로 받는 등 메모1 작성 당시에 잠정적으로 합의한 "상속재산을 1/n로 한다."는 내용이 지켜지지 않는 등 추가 협의를 될 상황이 되지 않자, 최종 합의 및 공정증서 작성이 이루어지지 않았던 것으로 보인다.

④ 메모2는 그 작성경위나 작성시기가 분명하지 않을 뿐만 아니라, 피고 B를 포함한 피고들의 계좌 번호가 기재되어 있지도 않고 피고들의 서명날인이 되어 있지도 않다. 또한 메모2는 "피고 B 28억 5천만 원 + a 세금()"라고 기재되어 있기는 하나, 그러한 내용만으로 피고 B이 원고에 대하여 어떠한 의무를 부담한다고 할 수 없다.

⑤ 위와 같은 합의 내용이나 성격에 비추어 보면, 원고 아들과 피고 B이 제3자인 원고를 위하여 위와 같은 메모1, 2를 작성하였다고 보기도 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각할 것이다. 주위적 청구와 제1예비적 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 위 부분에 대한 항소 및 당심에서 추가된 피고 B에 대한 제2예비적 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김태현

판사도우람

판사황성욱

별지