

광주고등법원 2020. 8. 26 선고 2019나24727 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2020. 8. 26 선고 2019나24727 판결

광주지방법원 2019. 10. 25 선고 2018가합56133 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 감동으로

담당변호사 장정희, 김수지

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 바다

담당변호사 강준성

변론 종결 2020. 7. 15.

판결 선고 2020. 8. 26.

제1심판결 광주지방법원 2019. 10. 25. 선고 2018가합56133 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 '부동산 목록' 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 2009. 6. 23.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 '부동산 목록' 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 2009. 6. 23.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C의 오빠이고, C은 피고의 배우자이며, 원고는 이 사건 각 부동산의 과거 소유 명의자였던 F의 남편이고, 피고는 현재 C과 공동 명의로 이 사건 각 부동산의 소유자로 등기되어 있는 사람이다.

나. 이 사건 각 부동산에 관하여는, 1996. 10. 25. F 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 다음, 2009. 6. 24. 피고, C의 공동 명의로(각 1/2 지분) 2009. 6. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 C 명의로 작성된 '특약사항'(갑 제2호증)이라는 약정서(이하 위 서면의 약정내용을 '이 사건 약정'이라 한다)를 가지고 있는데, 그 내용은 아래와 같다.

특약사항(광주 북구 D 토지, 건물 매매 관련)

1. 매도인이 매수인에게 250,000,000원을 지급하면, 다시 매도인에게 소유권을 이전해주기로 한다.
2. 만일, E의 근저당권설정채무금 50,000,000원을 매도인이 변제하지 못하여 매수인이 변제할 경우 300,000,000원을 지급기로 한다.

3. 매수인이 투자한 금액은 매도인이 별도로 인정하기로 한다.

4. 1층 사업자등록폐업신고를 2009. 6. 30.까지 하면 즉시 잔금 100,000,000원을 지급하기로 한다.

매도인 F(인)

A(인)

매수인 C(인)

라. 원고는 2016. 9. 6.자 C 명의로 작성된 '전대상환금'(갑 제3호증)이라는 메모(이하 '이 사건 메모'라 한다)를 가지고 있는데, 그 내용은 아래와 같다.

DOCUMENT: 전대상환금 메모(이미지 생략)

마. 피고는 2018. 6. 8. C을 상대로 이혼, 위자료 및 재산분할 등을 구하는 소(서울가정법원 2018드합237호)를 제기하여 현재 이혼소송이 계속 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제4, 5, 6호증(가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 이 사건 각 부동산의 실제 소유자로서 2009. 6. 23. C으로부터 2억 5,000만 원을 차용하고, 이에 대한 담보로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주기로 하면서 C과 사이에 이 사건 약정을 체결하였다. 그 후 C의 남편인 피고도 이 사건 약정에 동의하고 C과 공동 명의로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 설령 피고가 이에 동의하지 않았더라도, C은 피고의 처로서 일상가사대리권이 있고, 원고로부터 위 차용금에 대한 변제금을 수령하여 생활비 등에 사용하였으므로, C이 한 이 사건 약정은 피고에게도 효력이 있다.

그런데 원고는 C에게, 2016. 9. 30. 이 사건 각 부동산에 대한 권리금 명목으로 150,000,000원과 차임 명목으로 57,270,000원을 지급하고, 2016. 9.경부터 2017. 6.경까지 추가 차임 명목으로 137,500,000원을 지급함으로써 이 사건 약정에서 정한 변제금 3억 원을 초과한 344,770,000원을 변제하였다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산의 각 1/2 지분에 관하여 이 사건 약정을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

피고와 C은 원고 부부로부터 이 사건 각 부동산을 매수하였을 뿐, 원고에게 돈을 대여하고 그 담보로 소유권이전등기를 마친 것이 아니다. 피고는 이 사건 약정에 동의한 적이 없을 뿐만 아니라, 이 사건 약정은 일상가사대리권의 범위에 속하지도 않으므로, 이 사건 약정은 피고에게 효력이 없다.

3. 판단

가. 피고가 이 사건 약정에 동의하였는지 여부

1) 앞서 본 바와 같이, ① 원고가 C 명의로 작성된 '특약사항'(갑 제2호증)이라는 약정서와 2016. 9. 6.자 '전대상환금'(갑 제3호증)이라는 메모를 가지고 있는 사실이 인정된다. 갑 제15 내지 20호증의 각 기재와 영상에 의하면, ② 원고가 이 사건 각 부동산을 수리하거나 임대하는 업무 등을 한 사실이 인정된다.

2) 그러나 위 기초사실과 위 인용증거들, 을 제1 내지 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래의 사정에 비추어 보면, 갑 제2, 3호증의 각 기재와 제1심 증인 C의 증언은 이를 그대로 믿기 어렵고, 그 밖에 원고가 제출한 증거들(갑 제1 내지 20호증 중 위 증거들 제외)과 앞서 본 인정사실만으로는, 피고가 이 사건 약정에 동의하였다는 점을 인정하기에 부족하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 마쳐진 것으로 추정되고, 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라 그 전의 소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다(대법원 2016. 11. 10. 선고 2016다34113 판결 등 참조). 이 사건 각 부동산에 관한 2009. 6. 24.자 피고 명의의 소유권이전등기가 2009. 6. 23. 매매를 원인으로 하여 마쳐진 이상, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 각 부동산을 매매로 취득하였다고 할 것이다.

② C의 오빠이기도 한 원고는, 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 후 약 9년 동안 별다른 이의가 없다가, 피고가 처 C과 이혼소송을 하기에 이르자, C 단독 명의로 되어 있을 뿐인 위 '특약사항'(갑 제2호증)이라는 약정서와 2016. 9. 6.자 '전대상환금'(갑

제3호증)이라는 메모를 제시하면서 비로소 이 사건 소를 제기하였다.

③ 원고의 담보등기 주장 및 그 제출의 위 2016. 9. 6.자 '전대상환금' 메모(갑 제3호증)에 의하더라도, 2017. 8. 30. 이 사건 약정에서 정한 차용금 등에 대한 변제가 완료되었다. 그런데 원고는 총 344,770,000원을 변제하였다고 주장하고 있는데, 이는 당초 약정 변제금 3억 원을 훨씬 초과한 금액으로서 실제 차용금에 대한 변제금인지가 의문스럽다. 또한, 위 변제완료 당시 동시이행관계에 있는 차용금 변제와 담보등기의 말소가 동시에 이루어지지 않았을 뿐만 아니라, 그로부터 약 1년 후인 2018. 8. 8. 비로소 이 사건 소거 제기된 경위도 의문스럽다.

④ C이 현재 피고와 이혼소송 중인 사정 등을 고려하면, C이 피고에게는 불리하고 친오빠인 원고에게는 유리한 증언을 할 가능성이 높으므로, 그 진술을 그대로 믿기 어렵다.

⑤ 원고가 이 사건 각 부동산을 수리하거나 임대하는 등으로 일부 관리업무를 하였다고 하더라도, 이는 이 사건 각 부동산이 위치한 광주에 거주하는 원고가, 수도권에 거주하여 직접 관리가 어려운 동생 부부를 위하여 해 준 것에 불과할 뿐, 소유자로서 이를 관리하였다고 보기 어렵다.

나. 원고의 일상가사대리권 주장에 대하여

1) 민법에서 정한 일상가사대리권에 의한 법률행위라 함은, 부부의 공동생활에서 필요로 하는 통상의 사무에 관한 법률행위를 말하는 것으로, 그 구체적인 범위는 부부공동체의 사회적 지위·직업·재산·수입 능력 등 현실적 생활 상태뿐만 아니라 그 부부의 생활 장소인 지역 사회의 관습 등에 의하여 정하여지나, 당해 구체적인 법률행위가 일상의 가사에 관한 법률행위인지 여부를 판단함에 있어서는 그 법률행위를 한 부부공동체의 내부 사정이나 그 행위의 개별적인 목적만을 중시할 것이 아니라, 그 법률행위의 객관적인 종류나 성질 등도 충분히 고려하여 판단하여야 한다(대법원 1997. 11. 28. 선고 97다31229 판결 등 참조). 부부간의 일상가사대리권은 부부가 공동체로서 가정생활상 항시 행하여지는 행위에 한하는 것이므로, 처가 별거하여 외국에 체류 중인 부의 재산을 처분한 행위를 부부간의 일상가사에 속하는 것이라 할 수는 없다(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다16369 판결 등 참조).

2) 원고는, C이 원고로부터 위 차용금에 대한 변제금을 수령하여 생활비 등에 사용하였으므로, 피고를 대리하여 이 사건 약정을 체결하는 것도 일상가사대리권의 범위 내에 속한다는 취지로

주장한다.

그러나 앞서 본 여러 사정에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사유나 그 제출의 증거들만으로는, 가족 주거용도 아닐 뿐만 아니라, 거주지와 멀리 떨어져 있는 4층 임대용 건물(다방, 점포, 사무실, 주택)에 관한 거래를 하는 것을 부부 사이의 일상가사에 속하는 업무라고 보기는 어렵다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김태현

판사도우람

판사황성욱

별지