

광주지방법원 2019. 11. 21 선고 2019가합52480 판결 [소유권이전등기말소등기 청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2020. 11. 11 선고 2019나25188 판결

광주지방법원 2019. 11. 21 선고 2019가합52480 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 동민 담당변호사 유승관

피고1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 민 담당변호사 김경선, 권상경

변론 종결 2019. 9. 26.

판결 선고 2019. 11. 21.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 주위적 청구취지: 원고로부터 피고 B은 600,000,000원, 피고 C, D은 각 300,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 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 경료한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 예비적 청구취지: 원고로부터 피고 B은 2,850,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 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 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B은 원고의 딸이고, 피고 C, D은 피고 B의 자녀로서 원고의 손자들이다. 원고는 배우자 E과 사이에 딸 피고 B, F, 아들 G, H, I(이하 G, H, I를 함께 칭할 때에는 '아들들'이라 한다)를 두었다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 1998. 4. 13. 1/2 지분은 원고 명의로(이하 '이 사건 원고 지분'이라 한다), 나머지 1/2 지분은 J(피고 B의 남편) 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 2019. 1. 10. 피고들과 사이에 원고가 이 사건 원고 지분 중 2/8 지분을 피고 B에게, 각 1/8 지분씩을 피고 C, D에게 매매대금 합계 12억 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2019. 1. 10. 피고들로부터 매매대금 12억 원을 지급받았다.

(원고는, 피고 C, D에게 이 사건 원고 지분의 일부를 매도할 의사가 없었고, 위 피고들에게 이 사건 원고 지분의 일부를 매도하기로 약정한 사실도 없었으며, 피고 B이 원고의 승낙 없이 이 사건 매매계약서의 매수인란에 피고 C, D 명의를 기재한 것에 불과하여 원고와 피고 C, D 사이의 매매계약은 부존재하여 무효라는 취지로 주장한다. 그러나, 을 제1호증의 기재에 의하면, 원고와 피고

C, D 사이에 매매계약이 체결된 사실을 인정할 수 있고, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 인정을 뒤집기 부족하며, 달리 위 인정에 반하는 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다)

라. 이 사건 원고 지분에 관하여 2019. 1. 14. 그중 2/8 지분은 피고 B 명의로, 각 1/8 지분은 각 피고 C, D 명의로 광주지방법원 등기국 2019. 1. 14. 접수 제6110호로 2019. 1. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

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

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 매매계약은 사실상 상속 내지 증여의 개념이었으므로, 원고와 피고 B은, 피고 B이 ① 시가 감정을 행한 후 감정가 이상에 해당하는 금액을 아들들과 협의 후 지급하고, ② 부친인 원고 및 모친인 E 생존시까지 종전처럼 원고에게 이 사건 원고 지분에 해당하는 임대료를 지급하며, ③ 모친 E의 부양을 책임지는 것을 조건으로 양도하기로 하되, 아들들의 동의를 얻기로 약정하였다. 그런데 피고 B은 아들들의 동의를 얻지 않은 상태에서 이 사건 등기를 마쳤고, 위 조건들도 이행하지 않았다. 따라서 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 약정 미이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다. 또한 조건부 법률행위에서 조건이 미성취되었으므로 이 사건 매매계약은 무효라고 할 것이므로, 피고들은 원고에게 이 사건 부동산 중 피고들 명의의 각 지분에 관하여 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

2) 피고 B은 이 사건 매매계약에 관하여 아들들과 합의한 사실이 없음에도, 원고에게 12억 원을 매매대금으로 하기로 아들들과 합의가 이루어졌다고 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 또는 원고가 이 사건 매매대금의 산정이 감정을 거쳐 아들들과 합의가 이루어진 것으로 오인한 것은 법률행위 내용의 중요부분의 착오에 해당한다. 따라서 원고는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하므로, 피고들은 원고에게 부당이득반환으로 피고들 명의의 각 지분에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가

있다.

나. 판단

1) 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). 그리고 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) 위 인정사실과 앞에서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉

① 처분문서는 별다른 사정이 없는 한 문언 그대로 해석하여야 하는데, 이 사건 매매계약서에는 원고가 주장하는 조건과 관련된 기재가 전혀 없고, 원고와 피고들 사이에 원고가 주장하는 조건과 관련된 별도의 서류도 작성되지 않는 점, ② 아들들의 동의와 원고가 주장하는 조건들이 이 사건 매매계약의 효력을 좌우할 조건이었다면, 원고 스스로 이 사건 계약체결 및 소유권이전등기 전후에 아들들에게 동의 여부를 확인하거나 시가 감정 여부 등을 확인하였을 것으로 보이는데, 원고가 이를 확인하였다는 사정은 없었으며, 원고는 2019. 1. 14. 아무런 이의 유보 없이 피고들에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 점, ③ 이 사건 소유권이전등기의 원인은 무상의 증여계약이 아닌 유상의 매매계약인데, 원고가 주장하는 조건이 부과되는 것은 이례적인 것으로 보이고, 원고가 자신 소유의 부동산을 처분함에 있어 아들들의 동의를 구할 필요가 있다는 사정도 없어 보이는 점, ④ 원고가 제출한 녹취록이나 녹음파일만으로는 원고가 주장하는 조건들을 인정하거나 이 사건 소유권이전등기의 추정력을 뒤집기에 부족한 점, ⑤ 증인 I가 이 법정에서 원고의 주장에 부합하는 증언을 하였으나, 원고와 I의 관계에 비추어 위 증언을 그대로 믿기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약에 원고가 주장하는 조건이 부과되었다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B이 원고를 기망하였다거나 원고가 이 사건 매매대금의 산정이 감정을 거쳐 아들들과 합의가

이루어진 것으로 착오하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B은 2019. 3. 1. 원고, 피고 B과 남편 J, 아들들인 G, H, I, 딸 F가 참석한 가족회의 당시 원고로부터 2,850,000,000원을 받음과 동시에 이 사건 부동산을 원상회복하기로 약정하였으므로(갑 제12호증), 피고들은 위 약정에 따라 피고들 명의의 각 지분에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

위 인정사실과 앞에서 든 증거들 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 갑 제12호증은 가족회의 과정에서 작성된 메모 형식에 불과하여 그 형식과 내용에 비추어 확정적인 약정으로 보기 어려울 뿐만 아니라 원고의 서명, 날인이 없어 원고가 위와 같은 약정을 체결하였다고 인정하기 어려우며, 제3자를 위한 계약으로 보기도 어려운 점, ② 갑 제10, 20호증 등 원고가 제출한 증거들만으로 원고와 피고 B 사이에 원고가 주장하는 약정이 체결되었다고 인정하기에 부족한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 2019. 3. 1. 원고와 피고 B 사이에 원고가 주장하는 약정이 체결된 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 예비적 청구도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김성흠

판사서지원

판사김정민

별지