

서울남부지방법원 2023. 8. 10 선고 2022가단242360 판결 [소유권이전등기 청구]

재판경과

서울남부지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나63725 판결

서울남부지방법원 2023. 8. 10 선고 2022가단242360 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 성현

담당변호사 권재상

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 태원우

변론 종결 2023. 5. 18.

판결 선고 2023. 8. 10.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 8. 29. 부친인 망 C(이하 '망인'이라 한다)으로부터 이 사건 토지를 증여받아 2012. 8. 31. 소유권이전등기를 마침으로서 그 소유권을 취득하였고, 피고는 원고의 동생인 D의 자녀이다.

나. 원고는 2016. 7. 14. 광주교도소에 수용되었다가 2016. 11. 12. 보석으로 출소하였고, 2017. 1. 12. 보석이 취소되어 다시 수감되었다.

다. 원고의 채권자 신용보증기금과 한국무역보험공사는 이 사건 토지에 관하여 강제경매신청을 하였고(이하 '이 사건 경매신청'이라 한다), 2017. 4. 7. 신용보증기금은 대전지방법원 홍성지원 E로, 한국무역보험공사는 대전지방법원 홍성지원 F로 각 강제경매개시결정을 받아 같은 날 강제경매개시결정등기를 마쳤다(이하 위 각 강제경매개시결정에 따른 경매절차를 '이 사건 경매절차'라 한다).

라. 망인과 D, G 법무사 사무소 사무장인 H이 2017. 5. 18. 12:30경 광주교도소로 원고를 접견하러 왔고, 원고는 D에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 신청에 필요한 대리권 위임 확인서면(이하 '이 사건 확인서면'이라 한다)을 자필로 작성하여 주었다.

마. 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 장항등기소 2017. 5. 22. 접수 제6760호로 2017. 5. 18. 매매를 원인으로 하여 피고 앞으로 소유권이전등기(이하 '이 사건 등기'라 한다)가 마쳐졌고, 신용보증기금은 2017. 5. 22. 위 경매신청을 취하하였으며, 한국무역보험공사도 2017. 9. 13. 위 경매신청을 취하하여 위 각 강제경매개시결정등기가 모두 말소되었다.

바. 망인은 2019. 8. 15. 사망하였고, 망인의 배우자이자 원고의 모친인 망 I도 2022. 1. 12. 사망하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 경매절차를 중단시키기 위해 망 I 소유의 부동산을 담보로 대출을 받아 신용보증기금과 한국무역보험공사에 대한 원고의 채무를 변제하되, 망 I에게 이 사건 토지를 명의신탁하기로 하였다. 이에 따라 원고는 망 I 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주기 위해 D에게 이 사건 확인서면을 작성하여 주었는데, D은 이 사건 확인서면에 부동산 매수인이 기재되어 있지 않은 것을 기화로 임의로 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 그러나 원고는 피고와 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하지 않았으므로 이 사건 등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 하고, 피고는 이 사건 토지의 진정한 소유자인 원고에게 진정한 등기명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 토지는 망인과 망 I가 거주하고 있던 미등기 건물이 위치하고 있는 토지로서, 이 사건 토지에 관하여 이 사건 경매절차가 진행되고 있다는 사실을 알게 된 망인과 망 I가 D에게 이를 해결하여 달라고 하였고, D의 자녀로서 당시 소득이 있었던 피고는 망인과 망 I 소유의 부동산을 담보로 망 I가 대출을 받아 원고의 채무를 변제하고 이 사건 경매신청을 취하시키면, 향후 그 원리금을 피고가 변제하는 대신 이 사건 토지의 명의를 피고 앞으로 이전하여 달라고 하였다. 이에 망인과 망 I가 동의하였고, D은 이러한 합의에 따라 원고와 피고를 대리하여 이 사건 등기절차를 이행하였는바, 피고는 원고에게 정당한 대가를 지급하고 이 사건 토지의 소유권을 취득한 것이므로, 이 사건 등기가 원인무효의 등기라고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 인정 사실

1) 망 I는 2017. 5. 17. J조합으로부터 50,000,000원을 대출하였고(이하 '이 사건 대출금'이라

한다), 망 I 소유의 충남 서천군 K 전 684m², L 전 1,526m², 망인 소유의 M 임야 2,674m², N 전 1,911m²(이하 이를 통틀어 '이 사건 공동담보 부동산'이라 한다)에 관하여 2017. 5. 17. 이를 공동담보로 하는 근저당권자 J조합, 채무자 I, 채권최고액 65,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

2) 원고는 2017. 5. 18. D에게 자필로 인감증명서 발급 위임장과 이 사건 확인서면을 작성하여 주었고, 이 사건 확인서면에는 이 사건 토지를 특정하는 부분 아래에 다음과 같이 기재되어 있다.

〈그림 삽입을 위한 공백〉

DOCUMENT: 소유권이전등기 신청에 필요한 대리권 위임 확인서면(이미지 생략)

3) 이 사건 등기 신청서류에는 G 법무사 사무소에서 작성된 이 사건 토지에 관한 부동산매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)가 첨부되었는데, 원고가 2017. 5. 18. 피고에게 이 사건 토지를 매매대금 45,045,000원에 매도하고, 잔금 없이 계약금을 일시불로 지급한다는 내용으로서, 원고의 성명 옆에는 인감도장이 아닌 막도장이 날인되어 있다.

4) 원고는 광주교도소에 수감되어 있는 동안 망인에게 "O, D, 누나 셋이서 내가 시골 땅에 대하여 잡히고 돈을 대출받았다고 생각하는 것 같네요. 그런 것 없고요. (중략) 아버지. 못난 놈 용서하시고 O와 D 누나 등 시골 땅에 관심이 많은 것 같으니 주세요. 저는 그냥 여기서 나가더라도 아무 신경쓰이지 않게 시골에도 가지 않을 것"이라는 내용의 편지를 자필로 작성하여 발송하였다.

5) 이 사건 대출금 중 30,000,000원은 2021. 7. 6. 상환되었다.

6) 원고는 2021. 7. 25. D에게 "니 딸이 은행이자 보낸 거 내가 줄 테니 엄마 앞으로 돌려놔.", "니가 형 교도소에 있을 때 아버지와 함께 와서 시골집 형이 이억에 니 돈으로 내고 가지가라 했는데 아버지 엄마 앞으로 대출 받아서 니 딸 앞으로 해놓고 사기 쳤으니 넌 사기꾼이야 (중략) 니 딸이 낸 이자는 엄마 앞으로 이전과 동시에 형이 책임진다."는 내용의 메시지를 보냈다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4, 5, 7, 8, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 을 제2, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

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), 등기명의자는 제3자에 대하여서 뿐 아니라 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 이를 다투는 측에서 무효사유를 주장, 입증하여야 한다. 한편 부동산등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것이므로 소유권이전등기가 전소유자의 의사에 반하여 이루어진 것이 아니라면 명의자가 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없다(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다46059 판결 등 참조). 이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정 사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들 및 증인 H의 증언만으로는 원고가 이 사건 토지를 망 I에게 명의신탁하기로 사전에 약정하였다거나, 이 사건 등기가 원고의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 원인무효라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 사건 등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수 없고, 피고는 원고에 대한 관계에서도 적법한 원인과 절차에 의하여 이 사건 등기를 마친 것으로 추정되므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

1) 망 I가 2017. 5. 17. J조합으로부터 50,000,000원을 차용하였고, 같은 날 이 사건 공동담보 부동산에 관하여 근저당권이 설정되었으며, 신용보증기금은 2017. 5. 22., 한국무역보험공사는 2017. 9. 13. 이 사건 경매신청을 취하하여 이 사건 경매절차가 종료된 점에 비추어 보면, 망 I가 이 사건 대출금으로 원고의 신용보증기금 및 한국무역보험공사에 대한 채무를 변제한 것으로 보인다. 원고는 2021. 7. 6. 망 I에게 이 사건 대출금 중 30,000,000원을 변제하였다고 주장하나, 같은 날 이 사건 대출금 중 30,000,000원이 변제되었다는 것 외에 원고가 망 I에게 30,000,000원을 지급하였음을 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 원고는 2021. 7. 25.경까지 이 사건 대출금의 이자를 피고가 납부한 사실을 인정하고 있는바, 이러한 사정은 이 사건 대출금으로 원고의 채무를 변제하되 피고가 그 원리금을 변제하기로 하였다는 피고의 주장에 부합한다.

2) 원고는 2017. 5. 18. 당시 교도소에 수감 중이었으므로 망 I가 교도소에 접견을 오지 않은 이상 망 I와 사이에 별도로 명의신탁 합의를 하기 어려웠을 것으로 보인다. 그런데 망 I가 이 사건 등기 이전에 원고를 접견하였음을 인정할 만한 증거가 없고, 원고는 어떤 방법으로 망 I와 사이에 명의신탁에 관한

합의를 하였는지에 관하여 구체적인 주장을 하고 있지 않다.

3) 한편 원고는 망인에게 '시골 땅'의 소유권을 포기하겠다는 취지의 편지를 보냈는데, 해당 편지에서 '형제들이 시골 땅을 담보로 돈을 대출받았다고 생각하는 것 같으나 그렇지 않다'고 말한 점에 비추어 보면, 여기서 말하는 '시골 땅'은 이 사건 경매절차가 진행 중이었던 이 사건 토지를 의미하는 것으로 보인다. 이후 원고는 교도소에 찾아 온 망인과 직접 만나서 이야기를 나누었는데, 접견 당시 망 I가 아니라 망인과 사이에 이 사건 토지의 처분방향에 관하여 합의하였다고 봄이 상당하다.

4) 원고도 2017. 5. 18. 당시 D에게, 이 사건 토지를 망 I 명의로 하라고 하면서도 D이 부모님에게 200,000,000원을 지급하고 이 사건 토지의 소유권을 가져가겠다고 동의한다고 말하였다고 스스로 주장하고 있는바, D이 망인과 망 I에게 상당한 대가를 지급하고 이 사건 토지의 소유권을 이전받기로 하였다면 그것이 원고의 의사에 반하여 이루어진 것이라고 단정할 수 없다.

5) 이 사건 매매계약서는 그 매매대금이 45,045,000원으로 다소 이례적이고, 대금지급 방법에 관한 구체적인 내용이 기재되어 있지 않으며, 원고의 막도장이 날인되어 있어 소유권이전등기 신청을 위해 법무사 사무실에서 작성한 것으로 보이는 한다. 그러나 위 매매대금은 피고가 이 사건 등기의 대가로 대신 변제하기로 한 원고의 채무 원리금으로 기재되었을 가능성을 배제할 수 없고, 피고가 상당한 대가를 지급하고 이 사건 토지의 소유권을 이전받기로 하는 합의가 성립한 이상, 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하기 위해 법무사 사무실에서 이 사건 매매계약서를 작성하였다는 것만으로 이 사건 등기가 무효라고 볼 수는 없다.

6) 망인과 D이 원고를 접견할 때 동석했던 H은 이 법정에서, 소유권이전등기에 필요한 서류를 받으러 교도소에 간 적이 있는 것은 기억나지만 오랜 시간의 경과로 당시 상황은 잘 기억나지 않는다는 취지로 증언하였는바, 원고의 주장을 입증하기에 부족하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이소진

별지