

서울서부지방법원 2023. 1. 31 선고 2022가단263649 판결 [소유권이전등기말소 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 하정

담당변호사 류성환, 송진혜, 이남철, 강명훈

피 고 B

소송대리인 변호사 박광오

변 론 종 결 2022. 12. 13.

판 결 선 고 2023. 1. 31.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고는 원고에게 162,355,556원 및 이에 대하여 2022. 9. 21.부터 2023. 1. 31.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울서부지방법원 등기국 2020. 9. 28. 접수 제157347호1) 로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 27,355,556원 및 이에 대하여 2017. 7. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 162,355,556원 및 이에 대하여 2017. 7. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C의 아들이고, 피고는 C의 조카이다. C는 2009.경부터 파킨슨병을 앓았고, 2018. 10. 13. 사망하였다(이하 ‘망인’이라 한다).

나. 피고는 2011. 9.경부터 망인이 사망할 때까지 망인의 부탁으로 망인 소유의 예금, 부동산 등 재산을 관리하여 왔다.

다. 망인은 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 소유하고 있었는데, 피고는 2011. 9.경 망인을 대리하여 이 사건 아파트에 관하여 D와 사이에 임대차보증금 2억 원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다. 위 임대차계약은 세 차례 갱신되었고, 그때마다 임대차보증금이 증액되어 마지막으로 갱신될 당시 임대차보증금은 2억 6,500만 원이었다.

라. 피고는 임대차보증금 2억 6,500만 원을 자신이 평소 관리하던 망인 명의의 E은행 예금계좌로 이체받아 보관하던 중 같은 금액을 피고 명의의 F CMA 계좌로 이체하였다.

마. 피고는 2017. 6. 23. 망인과 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매대금 4억 원(임대차보증금 2억 6,500만 원 반환채무를 승계하는 조건)으로 정하여 매매계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2017. 6. 26. 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는

2017. 6. 23.경 매매대금 잔금 1억 3,500만 원 중 4,000만 원을, 2017. 7. 2.경 9,500만 원을 위 E은행 예금계좌로 이체하였다가 2017. 7. 3.경 위 계좌에서 133,900,000원을 피고의 언니인 G 명의의 예금계좌로 이체하였고, 나머지 110만 원은 이 사건 아파트와 관련하여 피고에게 부과된 취득세 납부를 위하여 사용하였다.

바. 피고는 위 라.항, 마.항과 같이 망인을 위하여 보관 중이던 임대차보증금 2억 6,500만 원, 매매대금 1억 3,500만 원을 임의로 사용하였다는 범죄사실로 서울서부지방법원

2021고단3295호로 기소되어 위 법원으로부터 2022. 7. 8. 징역 1년을 선고받았고, 현재 항소심 계속 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제2 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

피고는 망인으로부터 부동산 매도에 관하여 위임을 받지 아니한 채 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 이 사건 매매계약은 무권대리에 기한 것으로서 무효이고, 이와 달리 본다 하더라도 이 사건 매매계약 당시 망인의 건강상태나 망인에게 이 사건 아파트를 매도할 이유가 없었던 점, 피고가 망인의 재산을 전부 관리하고 있었던 점, 실제로 매매대금을 지급하지도 않은 점 등에 비추어 보면 이 사건 매매계약은 불공정 거래행위에 해당하여 그 효력이 없고, 피고가 이 사건 아파트에 관하여 마친 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 하는바, 피고는 망인의 상속인인 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

또한 피고는 망인을 위해 보관 중이던 임대차보증금 265,000,000원을 임의로 소비하여 사용하였는바, 피고는 망인의 상속인인 원고에게 위 265,000,000원에서 피고가 원고에게 변제한 237,644,444원을 공제한 나머지 27,355,556원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

피고는 망인에 대하여 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 잔금 135,000,000원을 지급하지 않고 있고, 망인을 위해 보관 중이던 임대차보증금 265,000,000원을 임의로 소비하여 사용하였는바, 피고는 망인의 상속인인 원고에게 162,355,556원(= 135,000,000원 + 265,000,000원에서 피고가 원고에게 변제한 237,644,444원을 공제한 나머지 27,355,556원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

먼저 주위적 청구에 관하여 보건대, 앞서 든 각 증거 및 을 제30호증의 1, 2, 제31, 32호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 매매계약 당시 망인이 직접 매도용 인감증명서를 발급받고 등기를 위한 확인서면에도 자필로 기재한 점, 망인의 건강상태가 좋지는 않았으나 인지기능 저하 등의 병력이 있었음을 인정할 만한 자료는 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로는 피고가 망인으로부터 어떠한 대리권도 수여받지 않은 채 임의로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 또한 앞서 든 각 증거에 을 제33호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트의 시세가 3억 중반 정도였는데, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금은 4억 원인 점, 원고는 피고가 이 사건 매매대금을 지급하지 않았음을 전제로 이 사건 매매계약이 불공정 법률행위에 해당한다고 주장하나, 피고에 대한 횡령죄의 판결 등에 의하면 피고는 망인에게 매매대금을 지급하였고, 그 매매대금을 망인을 위해 보관하던 중에 임의로 인출하여 사용한 것으로 보아야 하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약이 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다고 보기 어렵다 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에서 한 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

다음으로 예비적 청구에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 아파트에 관한 임대차보증금 265,000,000원 및 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 잔금 135,000,000원을 망인을 위하여 보관하던 중 이를 임의로 인출하여 사용한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고는 법률상 원인 없이 400,000,000원(= 265,000,000원 + 135,000,000원)의 이익을 얻고 망인에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다 할 것이다. 따라서 피고는 망인의 상속인으로서 망인이 피고에 대하여 갖는 부당이득반환채권을 상속받은 원고에게 400,000,000원에서 원고가 변제받았음을 자인하는

237,644,444원을 제한 나머지 162,355,556원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 이에 대하여 피고는 2009년경부터 이 사건 아파트에 관한 임대차계약 체결일인 2011. 9. 20.까지 원고, 망인, 망인의 사실혼 배우자인 H을 위하여 지출한 금액이 23,160,000원이고, 2011. 9. 20.경부터 이 사건 매매계약 체결일인 2017. 6. 23.까지 지출한 금액이 248,471,810원으로, 위 돈을 합하면 피고가 망인을 위하여 보관 중이던 임대차보증금 265,000,000원을 초과하는바, 피고가 부당이득한 사실이 없고, 이 사건 매매계약 체결을 전후하여 망인이 피고에게 위탁한 금액은 총 287,610,790원인데, 피고가 망인 등을 위하여 지출한 49,899,380원을 제한 나머지 237,611,410원을 공탁을 통해 원고에게 변제하였으므로, 이 사건 아파트 매매대금 관련하여서도 부당이득한 사실이 없다고 주장한다.

그러나 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 피고가 2011년경부터 망인의 사망 무렵까지 망인 명의의 예금계좌, 부동산 등을 관리하여 온 점, 피고가 망인의 재산을 위탁받아 관리하면서 망인 명의의 예금계좌와 자신 명의의 예금계좌를 확실하게 분리하지 않은 채 돈을 관리지출하여 온 것으로 보이는 점, 피고가 비교적 큰 액수의 망인의 돈을 관리하면서도 망인과 사이에 별도로 정산한 바 없고, 영수증 등을 수령한 사실도 없는 점, 피고는 보관 중이던 임대차보증금 265,000,000원 중 140,000,000원은 원고의 전세보증금으로 사용되었다고 주장하나, 전세보증금으로 지급되었음을 인정할 만한 증거가 없고, 전세계약 만료 후 원고가 전세보증금을 반환받은 사실도 없는 점, 피고가 원고나 H에게 지급한 돈이 망인을 위하여 지출하였다고 단정할 수 없고, 별도의 법률관계에 기한 것일 가능성도 배제할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 앞서 피고의 부당이득반환의무를 인정한 판단을 뒤집기에 부족하다.

따라서 피고는 원고에게 162,355,556원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2022. 9. 21.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 1. 31.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 한편 원고는 2017. 7. 3.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 부당이득반환채무는 이행기의 정함이 없는 채무인데, 원고가 이 사건

소장 부분 송달 이전에 피고에 대하여 이행청구를 하였음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 인정 범위를 초과하는 지연손해금의 청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신혜원

별지

1) 2017. 6. 26. 접수 제23889호의 오기로 보인다.