

서울중앙지방법원 2022. 3. 16 선고 2020가단5203995(본소), 2022가단5052092(반소) 판결
[소유권이전등기말소 청구 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A(원고는 미성년자이므로 법정대리인 친권자 모 B)

소송대리인 법무법인 파트너

담당변호사 민규식

소송대리인 변호사 박사의

피고(반소원고) C

소송대리인 법무법인 이로

담당변호사 김민철

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 이영준

변 론 종 결 2022. 1. 26.

판 결 선 고 2022. 3. 16.

주 문

1. 피고(반소원고)의 반소를 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2018. 7. 16. 접수 제132065호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제2항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 5. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 반소의 적법 여부에 관한 판단

직권으로 이 사건 반소의 적법 여부에 관하여 본다.

반소는 변론을 종결할 때까지 본소가 계속된 법원에 제기할 수 있다(민사소송법 제269조 제1항). 그런데 이 사건 본소는 2022. 1. 26. 변론종결 되었는데, 피고는 그 이후인 2022. 2. 25. 이 사건 반소장을 접수하였으므로, 이 사건 반소는 민사소송법이 정한 반소요건을 흠결한 것으로서 부적법하다.

2. 본소에 관한 판단

가. 기초사실

- 1) 원고는 부(父) 망 D과 모(母) B 사이에서 E일자 출생한 사람이고, 망 D과 B은 B이 망 D을 상대로 제기한 이혼소송 중 2018. 6. 11. 이혼조정이 성립되어 혼인관계가 해소되었다. 피고는 위 이혼소송에서 망 D을 소송대리한 법무법인의 담당변호사인 F의 처이다.
- 2) 망 D은 2018. 6. 5. 18:47경 G병원 응급실에 내원하여 두통을 호소하다가 같은 날 CT촬영 중 의식저하가 발생하여 의식이 혼미하게 되었고, 그 이후 의식회복 없이 2018. 8. 8. 사망하였는데, 원고는 망 D(이하 '망인'이라 한다)의 유일한 자녀로서 망인의 상속재산을 단독으로 상속하였다.
- 3) 망 D 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2018. 7. 16. 망인과 피고 사이의 2018. 5. 14.자 매매를 원인으로 하여 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건

소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 관한 판단

1) 관련법리

소유권이전등기가 전 등기명의인의 직접적인 처분행위에 의한 것이 아니라 제3자가 그 처분행위에 개입된 경우 현 등기명의인이 그 제3자가 전 등기명의인의 대리인이라고 주장하더라도 현 소유명의인의 등기가 적법히 이루어진 것으로 추정되므로, 그 등기가 원인무효임을 이유로 그 말소를 청구하는 전 소유명의인으로서의 반대사실, 즉 그 제3자에게 전 소유명의인을 대리할 권한이 없었다든가 또는 제3자가 전 소유명의인의 등기서류를 위조하는 등 등기절차가 적법하게 진행되지 아니한 것으로 의심할 만한 사정이 있다는 등의 무효사실에 대한 증명책임을 진다.

문서에 날인된 작성명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라면 특별한 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립, 즉 날인행위가 작성명의인의 의사에 기한 것임이 사실상 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 그 문서 전체의 진정성립이 추정되나, 위와 같은 사실상 추정은 날인행위가 작성명의인 이외의 자에 의하여 이루어진 것임이 밝혀진 경우에는 깨어지는 것이므로, 문서제출자는 그 날인행위가 작성명의인으로 부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실까지 증명할 책임이 있다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 등 참조).

소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명된 이상 그 등기의 적법추정은 복멸되는 것이고 계속 다른 적법한 등기원인이 있을 것으로 추정할 수는 없다(대법원 1998. 9. 22. 선고 98다29568 판결).

2) 판단

앞서 본 증거들 및 갑 제2, 3, 5, 9, 14호증의 각 기재, 이 법원의 H병원장, I협회장에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기는 제3자가 망인의 위임 없이 망인의 인장 등을 이용하여 마친 원인무효의 등기로 봄이 타당하다.

- ① 갑 제14호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 망인 명의로 작성된 매매계약서(갑 제7호증, 이하 ‘이 사건 매매계약서’라 한다)는 망인이 아닌 망인의 모(母) J에 의해 망인 명의로 그 서명과 날인이 이루어진 사실이 인정된다(갑 제7호증 23쪽 참조).
- ② 을 제6, 7, 9, 10, 27, 29, 33, 40호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다) 등 피고가 제출한 증거만으로는 위 매매계약서 작성 당시 J이 망인으로부터 이 사건 아파트의 처분 및 매매계약 체결에 대하여 위임을 받았음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.
- ③ 망인은 2018. 6. 5. G병원에서 의식을 잃은 후 2018. 8. 8. 사망할 때까지 의식을 회복하지 못하였음에도, 망인 본인 명의로 등기신청위임장이 작성되었다. 또 위 위임장에 첨부한 인감증명서는 J이 망인의 위임을 근거로 2018. 7. 13. 발급받은 것인데, 망인이 의식을 잃은 2018. 6. 5. 이전에 미리 인감증명서 발급용 위임장을 작성해 두었다는 것은 이례적인 사정이라고 할 것이다.
- ④ 등기의무자의 등기필정보가 없을 경우 등기의무자 또는 그 법정대리인이 등기관 혹은 등기신청인의 대리인인 변호사나 법무사로부터 등기의무자등임을 확인받는 절차로서 등기신청 시 확인서면이 제출되고, 이 사건 등기신청 과정에서도 법무사가 2018. 7. 16. 확인서면을 작성하였는데, 당시 망인은 의식을 잃은 상태임에도 위 확인서면 중 필적기재 란에는 ‘본인은 위 등기의무자와 동일인임을 확인합니다 . D ’이라는 문구가 수기로 기재되어 있다.
- ⑤ 통상적으로 실제로 거래관계가 존재하는 경우에는 계약서 외에도 거래관계의 존재를 추정할 수 있는 여러 자료들이 존재하고, 그 중에는 계좌이체내역, 통화내역, 문자메시지 등과 같이 사후에 해당 일시를 인위적으로 변경할 수 없는 객관적인 자료들이 있기 마련인데, 이 사건의 경우 등기원인인 2018. 5. 14.자 매매의 존부에 관하여 그러한 자료들은 존재하지 아니한 것으로 보인다.
- ⑥ 피고 측은 매매계약 체결일 계약금 2,000만 원을 현금으로 지급하였다는 취지로 주장하고 있다. 한편 이 사건 아파트에 관한 2018. 5. 14.자 매매계약에 관하여 서초구청장에 대한 부동산 거래신고가 이루어진 날도 2018. 6. 28.이다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항 제1호에 의하면, 거래당사자는 부동산의 매매계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등의 소재지를 관할하는 시장 등에게 신고하여야 하는데, 이 사건 매매계약의 경우에는 계약체결일인 2018. 5. 14.로부터 30일이

경과하여 이루어진 것이다).

⑦ 비록 수사기관에서 J 등에 대하여 혐의없음(증거불충분) 처분이 이루어 졌고, 당시 공인중개사 K에 대하여 2019. 8. 5. 이루어진 검찰 수사를 통해 ‘K이 매매계약일자가 2018. 5. 14.로 저장되어 있는 컴퓨터 화면을 휴대폰으로 촬영한 다음, 그 사진을 검찰수사관 휴대폰으로 전송하였다’는 내용의 수사보고서(을 제34호증)가 작성되었으나, 이 법원의 I협회에 대한 사실조회결과에 따르면, K이 사용한 프로그램은 ‘한방프로그램’이라는 명칭의 프로그램이고, 위 프로그램의 계약일 관련 입력사항은 모두 사용자의 의지에 따라 저장되어 계약체결일을 소급하여 기재하는 것도 별도의 제한 없이 수정이 가능하고, K이 위 검찰 수사를 받고 3일 뒤인 2019. 8. 8. 한방프로그램을 탈퇴하여 관련데이터가 모두 삭제된 사실을 알 수 있다.

⑧ J은 수원지방법원 2019고합562호로 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기), 사문서위조, 위조사문서행사죄로 기소되었고, 위 법원은 2020. 5. 20. ‘피고인은 2018. 8. 8. 망인이 사망하자 그의 예금통장 및 거래인감 등을 소지하고 있음을 기화로 자신의 딸인 L와 함께 은행에 찾아가 마치 망 D이 생존해 있는 것처럼 그 명의의 예금거래신청서를 임의로 작성하여 예금을 인출할 것을 결의한 후 망인 명의 예금거래신청서를 위조하고 이를 행사하여 548,287,000원을 편취하였다.’는 내용의 범죄사실로 징역형의 집행유예 판결을 선고받았고, 위 판결은 항소심을 거쳐 그대로 확정되었다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 이 사건 매매계약 체결 이전에 망인이 J에게 자신의 재산에 대하여 포괄적인 관리권한을 위임하였고, 이 사건 매매계약은 그 관리권한에 기초해 체결되었으므로, 이 사건 소유권이전등기는 실체권리관계에 부합하는 유효한 등기라는 취지로 주장하나, 앞서 본 피고 제출의 증거들만으로는 망인이 J에게 사전에 이 사건 아파트를 포함한 망인의 재산에 관하여 처분을 포함한 포괄적인 관리권한을 부여하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

라. 소결론

따라서 이 사건 소유권이전등기는 소유자인 망인의 위임 없이 망인의 대리인을 사칭한 제3자가 망인의 인감도장 등을 이용하여 위임장 등을 위조하는 방법으로 마쳐진 무효의 등기로 봄이 타당하므로, 피고는 이 사건 부동산의 소유자인 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 반소청구는 부적법하여 각하한다.

판사 김재은

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 서초구 ,

동

[도로명주소] 서울특별시 서초구

철근콘크리트구조 철근콘크리트평상라브지붕

22층 공동주택(아파트)

1층 21.51㎡

1층 500.94㎡

2층 488.71㎡

3층 630.14㎡

4층 630.14㎡

5층 630.14㎡

6층 630.14㎡

7층 630.14㎡

8층 630.14㎡

9층 630.14㎡

10층 630.14㎡

11층 630.14㎡

12층 630.14㎡

13층 630.14㎡

14층 630.14㎡

15층 630.14㎡

16층 630.14㎡

17층 630.14㎡

18층 630.14㎡

19층 630.14㎡

20층 630.14㎡

21층 630.14㎡

22층 630.14㎡

전유부분의 건물의 표시

14층 호

철근콘크리트구조 134.36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 서초구

대 8069.9㎡

2. 동

소

대 8785.5㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 16855.4분의 53.04

