

서울중앙지방법원 2024. 11. 1 선고 2023가단5275489 판결 [소유권이전등기 말소등기절차이행
청구 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김동현

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 박기동

변론 종결2024. 9. 6.

판결 선고2024. 11. 1.

주 문

1. 주식회사 D에게,

가. 피고 B은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국2021. 7. 7. 접수
제134445호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 C은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국2021. 7. 7. 접수
제134445호로 마친 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D(이하 'D')는 서울 강남구 E, F 지상에 있던 G연립주택을 철거하고 그 토지 위에 지하 3층, 지상 6층 규모의 주상복합건물을 신축한 시행자이다.

나. 원고는 2006. 1. 26. D와 사이에 위 주상복합건물 중 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산')에 관하여 대금 6억 9,000만 원에 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.

다. 이 사건 부동산의 소유권에 관하여 다툼이 있자, 원고는 서울중앙지방법원 2020가단5056748호로 D에 대하여 소유권이전등기청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2021. 8. 19. 원고 전부 승소판결을 하였으며, 위 판결이 항소심과 상고심을 거쳐 2023. 3. 8. 확정되었다.

라. D는 위 소송 계속 중이던 2021. 7. 2.경 피고 B에게 대지권을 포함하지 않은 이 사건 부동산을 3억 원에 매도하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약')을 체결하고, 이 사건 부동산에 관하여 2021. 7. 7. 피고 B에게 2021. 7. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 B은 2021. 11. 11. 피고 C 앞으로 매매대금 5억 5,000만 원의 2021. 11. 10.자 매매예약(이하 '이 사건 매매예약')을 원인으로 하여 이 사건 부동산에 관한 매매예약가등기를 마쳤다.

마. 이 사건 매매계약일에 근접한 2021. 7. 5.을 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가는 대지권 포함시 1,967,000,000원, 대지권 미포함시 787,000,000원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6, 13호증, 을 제1, 2, 3, 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

앞서 인정한 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 및 이에 기한 소유권이전등기는 피고 B이 이 사건 부동산을 실제로 매입하거나 그 피보전채권의 발생 없이 D의 채무를 면탈하기 위한 목적으로 이루어진 것으로서 통정허위표시에

해당하여 무효라고 봄이 상당하고, 이에 기초한 피고 C의 매매예약의 가등기 역시 원인무효의 등기라고 할 것이므로, 원고에게, 피고 B은 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 C은 등기관계상 이해관계 있는 제3자로서 위 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

가. D는 원고와의 소송 진행 중 제1심 판결 선고 직전에 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 매매계약 전에 이미 이 사건 부동산에 관하여 원고 등 여러 채권자들의 가처분 및 강제경매 개시결정의 기입등기가 마쳐져 있었고, 이 사건 부동산은 대지권을 확보하지 못한 상태로 매도되었으므로 이러한 형태의 부동산을 거래하는 당사자로서는 전문가의 중개 등을 통하여 신중하게 거래에 임할 것임이 경험칙상 상당하다. 그럼에도 이 사건 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었고, 이에 기초한 소유권이전등기의 접수 또한 법무사가 아닌 D의 대표이사인 H에 의해 이루어졌다.

나. 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산의 시가는 대지권을 포함하지 않을 때에도 787,000,000원으로 평가됨에 반하여 이 사건 매매계약상의 매매대금은 300,000,000원에 불과하다. 피고 B과 D는 통상적인 부동산 매매의 경우와는 달리 매매계약 당일에 매매대금 전액을 수수하기로 합의하였으나, 실제 매매대금은 소유권이전등기 이후인 2019. 7. 16.에서야 지급된 것으로 보인다(을 제2호증). 피고 B은 이 사건 부동산을 사용·수익 하고 있지도 않다.

다. 피고 B은 이 사건 부동산을 D에 대한 3억 원의 대여금 채권 담보 목적으로 소유권이전등기를 마친 것이라고도 주장한다. 그러나 대여금의 액수가 상당함에도 차용증 등 대여사실을 입증할 만한 처분문서가 존재하지 않거나 소유권이전등기를 대여금 교부에 앞서 마치는 것은 이례적인데다가, 피고 B이 위 3억 원 외에 2019. 10. 22.부터 2023. 5. 25.까지 대여하였다고 주장하는 116,368,500원은 그 거래 시기나 액수에 비추어 이 사건 부동산과의 관련성을 확인하기 어렵다. 라. 피고 C은 D에 2021. 6. 24.부터 2021. 9. 27.까지 합계 5억 7,000만 원을 대여하고 이를 담보하기 위하여 매매예약을 한 것이라고 주장하므로 이를 선의의 제3자 항변으로 선행하여 살피건대, 위 피고가 주장하는 대여금 액수가 상당함에도 차용증 등을 뒷받침하는 문서가 존재하지 않는 점, 이미 다른 채권자에게 채권담보를 목적으로 소유권이전등기가 마쳐진 부동산에 다시 동일한

채무자의 채권담보를 목적으로 매매예약의 가등기를 하는 것은 이례적인 점, 위 각 대여일자는 이 사건 부동산에 관한 매매예약 시기와도 맞지 않는 점 등을 고려하면, 피고 C이 이 사건 매매계약을 기초로 하여 실질적으로 법률상 이해관계를 맺은 자에 해당하는 것으로 볼 수 없다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로, 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이서윤

별지