

수원지방법원 성남지원 2022. 2. 8 선고 2020가단237970 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 오름 담당변호사 여광수

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 토지 담당변호사 이지훈, 오승철

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 세창 담당변호사 김경민

변 론 종 결 2021. 12. 14.

판 결 선 고 2022. 2. 8.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 “이 사건 아파트”라 한다)에 관하여, 피고 B은 수원지방법원 성남지원 분당등기소 2008. 4. 30. 접수 제22953호로 마친, 피고 C, D는 수원지방법원 성남지원

분당등기소 2020. 9. 29. 접수 제48835호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

원고는 1995. 2. 23. 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 원고는 2000. 11.경 배우자인 E에 의하여 정신과 전문의의 정신질환 진단을 받아 그 무렵 정신보건시설에 입원된 뒤 2016. 10.경 자의에 의한 입원으로 전환되어 2020. 9.경 퇴원할 때까지 여러 정신보건시설에서 계속하여 입원치료를 받았다.

그 사이 E는 2008. 3. 1. 원고를 대리하여 이 사건 아파트를 피고 B에게 매도하는 계약(이하 “이 사건 계약”이라 한다)을 체결하였다. 그 당시 원고의 신분증, 인감도장, 이 사건 아파트의 등기권리증은 모두 E가 보관하고 있었다. 피고 B은 이 사건 계약에 따라 2008. 4. 30. 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 2020. 9. 29. 피고 C, D 앞으로 이 사건 아파트 중 각 1/2 지분에 관하여 2020. 6. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

한편, E는 2019. 8.경 원고를 상대로 이혼 등을 구하는 소를 제기하여 2021. 2. 18. 법원에서 “원고와 E는 이혼한다”는 등의 판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다통없는 사실, 갑 제1~7호증, 을가 제1, 3, 4, 13~18호증, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

원고는 E가 이 사건 아파트의 소유자인 원고의 허락을 받은 바 없이 위 아파트를 피고 B에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐준 것이므로, 피고 B 명의의 위 소유권이전등기는 원인무효의 것으로서 말소되어야 하고, 위 소유권이전등기에 터잡은 피고 C, D 명의의 소유권이전등기 역시 원인무효의 것으로서 말소되어야 한다는 취지로 주장한다.

그러나 원고가 제출한 증거만으로는 E가 원고의 허락 없이 이 사건 아파트를 피고 B에게

매도하였음을 인정하기에 부족하므로, 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다. 그 이유는 다음과 같다.

① 소유권이전등기가 전 등기명의인의 직접적인 처분행위에 의한 것이 아니라 제3자가 개입된 처분행위에 의하여 이루어진 경우에, 현 등기명의인이 그 제3자가 전 등기명의인으로부터 대리권을 수여받았거나 당해 부동산에 관한 명의신탁자 등 실질적인 처분권한을 보유한 자의 허락을 받고 처분행위를 하였다고 주장하는 경우에는 현 등기명의인의 등기가 적법하게 이루어진 것으로 추정된다 할 것이므로, 위 등기가 원인무효임을 이유로 그 말소를 구하는 전 등기명의인으로서 그 반대사실, 즉 그 제3자에게 전 등기명의인을 대리할 권한이나 실질적인 권리자의 동의가 없었다거나 또는 그 제3자가 전 등기명의인의 등기서류를 위조하였다는 등의 무효사실에 대한 증명책임을 진다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2009다10386 판결, 대법원 1995. 5. 9. 선고 94다41010 판결 등 참조).

② 원고는 수원지방노동사무소 소속 공무원으로 재직하면서 잦은 음주와 그에 따른 무단결근, 근무태만 등의 사유로 물의를 일으키다가 2000. 9.경 함께 근무하던 여성 상담원에 대한 성추행 사건으로 결국 2000. 11.경 사직서를 제출하고, 그 무렵 보호의무자 E에 의하여 정신과 전문의의 정신질환 진단을 받아 정신보건시설에 입원되었다(갑 제7호증, 을가 제5~12호증). 그때부터 E는 별다른 직업이나 수입 없이 원고의 퇴직금 등으로 그 당시 만 11세, 8세 남짓인 자녀 2명을 양육하다가 약 7년 뒤인 2008. 3.경 피고 B에게 이 사건 아파트를 4억 1,750만 원에 매도하는 이 사건 계약을 체결한 후 2009년경부터는 요양보호사로서 근무하며 자녀들을 돌보았다. 그 사이 E는 원고의 입원치료비로 매월 20~40만 원씩을 지급하는 한편, 정기적으로 원고를 면회하였다(갑 제5호증, 을가 제17, 18호증, 증인 E의 증언).

③ 원고는 2016. 10.경 자의에 의한 입원으로 변경된 후 병원에서 외출하면서 E로부터 이 사건 아파트를 매도하였다는 이야기를 들은 바 있다는 취지로 주장하고 있다. 그럼에도 원고는 이에 대하여 별다른 조치를 취하지 않다가 E가 이혼 등의 소를 제기한 뒤인 2019. 10.경에야 E가 원고 몰래 이 사건 아파트를 매각하였다는 등의 내용으로 수사기관에 E를 고소하고 피고 B에게 위와 같은 내용을 언급하면서 이 사건 계약서에 첨부된 원고의 인감증명서 등의 자료를 요청하는 내용의 편지를 보내기

시작하였다(갑 제6호증, 을가 제2호증). 더구나 위 편지에는 “이런 부탁의 서신을 드리는 것은 여사의 매매 거래에 대하여 어떠한 이의를 제기하여 문제 삼고자 함이 아닙니다”라고 기재되어 있었다. 또한 원고가 2011년경 법원에 제기한 인신보호법상 구제청구 사건의 결정문에는 원고의 주소지가 이 사건 아파트가 아닌 다른 곳으로 기재되어 있었다(을가 제16호증).

④ 위와 같은 사정을 고려하면, E가 정기적으로 원고를 면회하는 과정에서 원고에게 E 본인과 자녀들의 생활비와 양육비, 원고의 입원치료비 등을 마련하기 위하여 이 사건 아파트를 매각할 필요가 있음을 설명하고 원고로부터 이에 대한 허락을 받았을 가능성이 있다고 판단된다. 원고가 주장하는 사정, 즉 원고가 2000. 11.경부터 2016. 10.경까지 그 의사에 반하여 정신보건시설에 입원하고 있었던 사이에 이 사건 계약이 체결되었고, 그 당시 E가 원고의 신분증, 인감도장, 이 사건 아파트의 등기권리증을 보관하고 있었으며, 원고가 여러 차례 정신보건시설에의 수용에 항의하고 탈출을 시도한 바 있었다는 등의 사정만으로는 위와 같은 가능성을 배제하기 어려우므로, 이 사건 계약이 원고의 허락 없이 체결된 것이라 볼 수 없다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사 이경호

2

별지

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

경기도 성남시 분당구 아파트 동[도로명주소] 경기도 성남시 분당구

철근콘크리트조 경사스라브지붕 15층 아파트

1층 268.61㎡

2층 297.32㎡

3층 297.32㎡

4층 297.32㎡

5층 297.32㎡

6층 297.32㎡

7층 297.32㎡

8층 297.32㎡

9층 297.32㎡

10층 297.32㎡

11층 297.32㎡

12층 297.32㎡

13층 297.32㎡

14층 297.32㎡

15층 297.32㎡

지하층 296.83㎡

전유부분의 건물의 표시

철근콘크리트조 58.19㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 1. 경기도 성남시 분당구

대 46612.1㎡

대지권 종류 1. 소유권대지권

대지권의비율 46612.1분의 41.7584

끝.

