

수원지방법원 성남지원 2023. 7. 20 선고 2022가단230935(본소), 2022가단254177(반소) 판결
[소유권이전청구권가등기말소 · 소유권이전등기]

재판경과

수원지방법원 2024. 4. 25 선고 2023나84700(본소), 2023나84717(반소) 판결

수원지방법원 성남지원 2023. 7. 20 선고 2022가단230935 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 와이케이 담당변호사 강예리, 서준범, 김병국

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김하늘, 김연근

변론종결 2023. 6. 22.

판결선고 2023. 7. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 부동산의 표시 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 2005. 1. 19. 접수 제4538호로 마쳐진 소유권이전청구권가등기의 말소등기 절차를 이행하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 별지 부동산의 표시 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 의정부지방법원 고양지원 2005. 1. 19. 접수 제4538호로 마친 소유권이전청구권 가등기에 기하여 2015. 1. 17. 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

- C과 D는 1963. 5. 6. 혼인신고를 마친 부부이고, 원고와 피고는 그 자녀이다.○ 원고는 2004. 2. 2. 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.
- 피고 앞으로 2005. 1. 18. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 하고 그 계약서를 '이 사건 매매예약 계약서'라 한다)을 원인으로 하여 2005. 1. 19. 주문 제1항 기재와 같이 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제5호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 매매예약의 효력

가. 이 사건 매매예약 계약서의 위조 여부에 관한 판단

원고는, 이 사건 매매예약 계약서는 피고가 D가 보관하고 있던 원고의 인감도장을 훔쳐서 작성한

것으로 위조된 것이고, 이어 터잡아 이루어진 이 사건 가등기는 무효로 말소되어야 한다고 주장한다. 갑 제9호증의 기재에 의하면, D가 2022. 7. 7. 원고와 통화할 당시 원고에게 피고가 원고의 인감도장을 몰래 가져가서 이 사건 부동산에 관하여 가등기를 마쳤다고 말한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 갑 제4, 5호증, 을 제9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 가등기는 2005. 1. 19. 마쳐진 것인데, 이로부터 17년이 지난 후인 2022년 그 말소를 구하는 이 사건 소가 제기된 점, ② D와 원고의 위와 같은 통화 역시 이 사건 가등기가 마쳐진 때로부터 17년이 지난 후의 것인 점, ③ 원고는 피고가 위조된 이 사건 매매예약 계약서를 가지고 혼자 이 사건 가등기를 마쳤다고 주장하나, 이 사건 가등기의 등기업무를 위임받아 처리한 E 법무사는 원고와 피고가 자신의 사무소를 방문하여 가등기 신청을 위임하였을 것으로 사료된다고 회신한 점 등에 비추어 볼 때, 위 인정사실만으로 피고가 이 사건 매매예약 계약서를 위조한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나. 이 사건 매매예약의 통정허위표시 여부에 관한 판단

위 기초사실 및 갑 제4, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매예약은 이혼 위기에 처한 원고가 재산분할을 피할 목적으로 이 사건 부동산을 피고에게 매매예약할 의사없이 피고와 통정하여 한 허위의 의사표시로 무효라고 할 것이다.

- 1) 원고와 피고는 남매지간이다.
- 2) 이 사건 매매예약과 관련하여 대가가 지급된 것이 없다. 특히 이 사건 매매예약 계약서 제4조는 증거금으로 이 사건 매매예약 당일 200,000,000원을 지급하기로 정하고 있음에도 불구하고 이 역시 지급되지 아니하였다.
- 3) 이 사건 매매예약의 대가가 없는 것과 관련하여, 피고는 ① 원고가 이 사건 부동산과 관련하여 분양대금을 전혀 부담한 것이 없고, ② 피고가 F이 건설할 당시 약 1억 원을, 아버지 C이 G이 공사현장을 인수한 후 약 3억 원을 납부하였으므로, 원고에게 아무런 대가를 지급할 필요가 없었기 때문이라고 주장한다. 그러나 아래와 같은 사정에 비추어, 피고의 위와 같은 주장은 받아들이지

아니한다.

가) 피고는 자신이 부담하였다는 이 사건 부동산의 분양대금 중 약 1억 원과 관련하여 객관적인 증거를 전혀 제출하지 못하고 있다.

나) 피고는 답변서와 반소장에서 “이 사건 부동산은 피고 명의로 F와 그 분양계약이 체결되었고, 피고가 계약금, 1, 2차 중도금 합계 약 1억 원을 납부하였으나, F이 부도가 나면서 공사가 중지되었다. 피고는 남편을 따라 프랑스로 가면서 아버지 C에게 이 사건 부동산의 공사가 재개되면, 분양대금을 대납해 달라고 부탁하였고, 이후 G이 F을 대신하여 공사를 하게 되었으며, C은 피고의 부탁대로 나머지 분양대금을 대납하였다. 그러한 상태에서 C은 이 사건 부동산의 준공 시기가 다가오자 등기 명의를 누구로 할지 고민하다가, C과 피고는 이미 주택을 소유하고 있고, 피고의 남편은 공직에 있었기 때문에 일단 혼인을 앞둔 원고에게 체면이라고 세워주려고 그 명의로 등기해 준 것이다.”고 주장하며 피고와 C이 실질적인 소유자라는 취지로 주장하였다. 그런데 G이 2002. 8. 13. 기준으로 작성한 중도금납부고지서(갑 제6호증)를 보면, 그 수신인이 원고인 사실, 잔금이 2003. 11. 20. 예정인 사실을 알 수 있는바, 통상 준공 시기와 잔금 지급시기가 인접한 점을 고려하면, 준공 시기가 다가오자 원고 명의로 이 사건 부동산을 등기하기로 정한 것이 아니라, 그 이전부터 원고가 이 사건 부동산 분양계약의 명의인이었던 것으로 보이는바, 이 사건 부동산의 실질적 소유자라고 주장하는 피고와 C은 이 사건 부동산의 취득 명의와 관련하여 그 구체적인 사실관계를 알지 못하고 있는 것으로 보인다.

다) 실제 피고는 2023. 6. 21.자 준비서면에서는 주장을 바꾸어, “F이 시공할 때에는 피고가 계약금과 1차 중도금 등 1억 원 정도를 마련하여 지급하였고, G이 인수한 후에는 C이 원고 명의로 분양계약을 체결하여 원고 명의로 납부하였다.”고 주장하였다.

3. 본소 청구에 관한 판단

그렇다면 이 사건 매매예약은 통정한 허위표시로 무효라고 할 것이므로, 피고는 이 사건 매매예약에 기하여 마쳐진 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

피고는 원고에게 이 사건 매매예약의 예약완결권이 행사되어, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에

관하여 매매계약이 체결되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 부동산에 관하여
소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 살펴보았듯이 이 사건 매매예약은 무효라고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 피고의
반소 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어
기각한다.

판사 박남준

[별지]

부동산의 표시

[1동의 건물의 표시]

경기도 고양시 일산구 , , 필지

[도로명주소]

경기도 고양시 일산동구

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층 업무시설 및 근린생활시설

지하3층 8042.49㎡	7층 5272.32㎡
지하2층 7265.30㎡	8층 5457.92㎡
지하1층 8075.50㎡	9층 5457.92㎡
1층 1582.57㎡	10층 5457.92㎡
2층 4517.88㎡	11층 5457.92㎡
3층 5272.32㎡	12층 5457.92㎡
4층 5272.32㎡	13층 5457.92㎡
5층 5272.32㎡	14층 5457.92㎡
6층 5272.32㎡	15층 5457.92㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. 경기도 고양시 일산동구 <input type="text"/> | 대 4495.1㎡ |
| 2. 경기도 고양시 일산동구 <input type="text"/> | 대 2994.1㎡ |
| 3. 경기도 고양시 일산동구 <input type="text"/> | 대 3000㎡ |

[전유부분 건물의 표시]

철근콘크리트구조 188.83㎡

[대지권의 표시]

대지권 종류 : 1,2,3 소유권 대지권
 대지권 비율 : 10489.2분의 33.138

끝.

