

수원지방법원 2022. 11. 9 선고 2021가단578620 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 공유 담당변호사 전용우

피 고 B종교단체 C교회

소송대리인 법무법인 라움 담당변호사 소리나

변 론 종 결 2022. 9. 7.

판 결 선 고 2022. 11. 9.

주 문

1. 이 사건 소 중 ‘2022. 9. 8.부터 월 633,000원의 비율로 계산한 돈’의 지급을 구하는 부분을 각하한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 등기와 2021. 2. 8. 접수 제14280호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 피고는 원고에게 11,547,777원 및 그 중 10,761,000원에 대하여 2022. 7. 16.부터 2022. 11. 9.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제3항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적으로 주문 제1, 2항 및 피고는 원고에게 2022. 9. 8.부터 별지 목록 기재 부동산에 관한

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 때까지 월 633,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
예비적으로 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 1/9 지분에 관하여 이 사건 소장 부분
송달일자 유류분 반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D는 2021. 3. 6. 사망하였고, 배우자인 E와 자녀들인 F, G, 원고가 D를 상속하였으며, G은
피고의 대표자이다.

나. D와 피고 사이에 2021. 1. 22. D 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라
한다)을 피고에게 증여한다는 증여계약서가 작성되었고(이하 ‘이 사건 증여’라 한다), 피고가 위
증여를 원인으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다(수원지방법원 안산지원 등기와
2021. 2. 8. 접수 제14280호, 이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다).

다. 피고는 2021. 3.경부터 현재까지 다가구주택인 이 사건 부동산의 각 호실을 임대하여 월 285만
원의 차임을 수령하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호
포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 주위적 청구

피고의 대표자인 G은 D가 혼수상태로 의사능력이 없는 상태에서 임의로 이 사건 증여계약서를
작성하고 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 원인
무효의 등기로 말소되어야 한다.

또한 이 사건 소유권이전등기가 원인 무효인 이상 피고가 2021. 3.부터 이 사건 부동산에 관하여 수령한 차임 중 원고의 상속분에 해당하는 금액은 부당이득에 해당하여 원고에게 반환되어야 한다.

2) 예비적 청구

이 사건 증여는 원고의 유류분을 침해하는 것이므로 피고는 원고에게 이 사건 부동산 중 원고의 유류분에 해당하는 1/9 지분에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

D는 혼수상태에 이르기 전부터 이 사건 부동산을 피고에게 증여하겠다고 이야기했었고, G은 D의 평소 의사에 따라 이 사건 증여계약을 작성하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳤을 뿐이다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

가. 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구에 대한 판단

부동산 등기부상 소유권이전등기가 마쳐져 있는 이상 그 절차 및 원인이 정당한 것이라는 추정을 받게 되고, 그 절차 및 원인의 부당을 주장하는 당사자에게 이를 입증할 책임이 있는 것이나, 등기절차가 적법하게 진행되지 아니한 것으로 볼 만한 의심스러운 사정이 있음이 입증된 경우에는 그 추정력이 깨어진다(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결, 대법원 2003. 2. 28. 선고 2002다46256 판결 등 참조). 그리고 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명된 이상 그 등기의 적법추정은 복멸되는 것이고 계속 다른 적법한 등기원인이 있을 것으로 추정할 수는 없는 것이다(대법원 1998. 9. 22. 선고 98다29568 판결 참조).

한편 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 추정은 날인행위가 작성명의인 이외의 자에 의하여 이루어진 것임이 밝혀진 경우에는 깨어지는 것이므로, 문서제출자는 그 날인행위가 작성명의인으로부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실까지 증명할 책임이 있다(대법원 2011. 12. 8. 선고 2010다91947 판결 참조).

갑 제6 내지 12호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① D는 2021. 1. 20. 의식저하를 주된 증상으로 중환자실에서 집중 치료를 받기 시작하였고, 당시 의식이 혼미한 상태로 의사소통이 불가능한 상태였던 사실, ② G은 그 다음날인 2021. 1. 21. D 명의로 인감증명서 발급위임장을 작성하여 2021. 1. 22. D의 인감증명서를 발급받았고, 위 인감증명서와 인감도장을 사용하여 D와 피고 사이의 이 사건 증여계약을 작성한 사실, ③ 이에 따라 피고가 이 사건 부동산에 관하여 2021. 1. 22.자 증여를 원인으로 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실, ④ D는 혼수상태에서 회복하지 못한 채 2021. 3. 6. 사망한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 증여계약서는 그 작성명의인인 D가 아닌 G에 의해 임의로 작성된 문서로 봄이 상당하다. 나아가 G이 작성명의인인 D로부터 위임받은 정당한 권원에 따라 이 사건 증여계약을 작성하였는지 여부에 대하여 보면, 피고가 주장하는 사정만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 소유권이전등기의 등기원인인 이 사건 증여계약서의 진정성립을 인정할 수 없는 이상 이 사건 소유권이전등기가 적법하게 이루어졌다는 추정은 깨어졌고, 달리 이 사건 소유권이전등기가 적법하게 이루어진 유효한 등기임을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 소유권이전등기는 원인 무효의 등기로 봄이 타당하다.

나아가 상속재산은 공동상속인들의 공유이고, 부동산의 공유자 중 1인은 당해 부동산에 관하여 제3자 명의로 원인무효의 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 공유물에 관한 보존행위로서 제3자에 대하여 그 등기 전부의 말소를 구할 수 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 부당이득반환 청구에 대한 판단

1) 장래의 금전지급 청구 부분

장래에 발생할 청구권 또는 조건부 청구권에 관한 장래이행의 소가 적법하려면 그 청구권 발생의 기초가 되는 법률상·사실상 관계가 변론종결 당시 존재하고 그러한 상태가 계속될 것이 예상되어야 하며 또한 미리 청구할 필요가 있어야만 한다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다75080 판결 등

참조).

피고가 이 사건 소유권이전등기를 마치고 2021. 3.부터 현재까지 이 사건 부동산에 관하여 월 285만원의 차임을 수령하고 있음은 앞서 본 것과 같으나, 을 제1호증의 1 내지 8의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 부동산의 각 호실에 관한 임대차 계약기간이 대부분 2023. 2.경 종료하는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 변론종결일인 2022. 9. 7. 이후에도 이 사건 소유권이전등기가 말소될 때까지 이 사건 부동산의 각 호실에 관한 임대차 관계가 위와 같이 그대로 유지될 것이라고 예상할 수 없으므로 원고의 소 중 2022. 9. 8.부터의 금전지급 청구 부분은 미리 청구할 필요가 인정되지 아니하여 부적법하다.

2) 이 사건 변론종결일까지 금전지급 청구 부분

피고가 이 사건 소유권이전등기를 마친 후 2021. 3.부터 현재까지 이 사건 부동산에 관하여 월 285만원의 차임을 수령하였고, 이 사건 소유권이전등기가 원인 무효로 말소되어야 할 것임은 앞서 본 것과 같은바, 피고는 원고에게 부당이득으로 2021. 3.부터 이 사건 변론종결일인 2022. 9. 7.까지 차임 상당 부당이득금 중 원고의 상속분에 해당하는 금액을 반환할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 11,547,777원[= 285만 원 × (18개월 + 7일/30일) × 원고의 상속분 2/9, 원 미만 버림] 및 그 중 10,761,000원에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2022. 7. 16.부터 이 사건 판결선고일인 2022. 11. 9.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이와 같이 원고의 주위적 청구를 일부 인용하는 이상 예비적 청구에 대하여는 더 나아가 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 소 중 ‘2022. 9. 8.부터 월 633,000원의 비율로 계산한 돈’의 지급을 구하는 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 나머지 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김정운

[별지]

부동산의 표시

1. 경기도 안산시 상록구 대 267.5㎡

2. 경기도 안산시 상록구

[도로명주소] 경기도 안산시 상록구

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층

1종근린생활시설및다가구주택

1층 160.12㎡

2층 160.12㎡

3층 160.12㎡

4층 129.61㎡

끝.

