

수원지방법원 2023. 7. 20 선고 2022나67975(본소), 2022나68022(반소) 판결

[소유권이전등기 · 소유권이전등기청구권가등기말소 청구의 소]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 법무법인 리얼굿

담당변호사 이성직

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 법무법인 새길

담당변호사 이병일, 이현용

변 론 종 결 2023. 6. 22.

판 결 선 고 2023. 7. 20.

제1 심판결 수원지방법원 성남지원 2022. 4. 27. 선고 2021가단216406(본소),

2021가단220511(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 등기와 2018. 2. 12. 접수 제7241호로 마친 소유권이전청구권가등기에 기해 2021. 5. 14. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

나. 반소

원고는 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 수원지방법원 성남지원 등기와 2018. 2. 12. 접수 제7214호로 마친 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다)의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 제4면 제13행의 ‘3. 피고의 항변 내지 반소청구에 관한 판단’ 부분을 아래와 같이 고쳐쓰는 것 외에는 제1심 판결문 이유 중 해당부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

『3. 피고의 항변 내지 반소청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

갑 제2호증 매매예약증서는 본 적도 없고, 피고의 도장을 날인한 적도 없다. 이 사건 영수증은 피고가 어떠한 내용인지 읽지도 않고 업무처리에 필요한 서류라는 말만 믿고 기재하여 날인한 것인바, 이는 비진의 의사표시에 의한 것으로 무효 내지 착오에 의한 의사표시로서 취소되었으므로, 이를 이용하여 마친 이 사건 가등기는 무효이다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 어떤 의사표시가 비진의 의사표시 또는 통정허위표시로서 무효라고 주장하는 자는 그 사유에 해당하는 사실을 증명할 책임이 있고(대법원 2016. 6. 9. 선고 2015다256732 판결 등 참조), 처분문서는 그 진정성립이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 기재 내용대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다76825 판결 참조).

2) 살피건대, 갑 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 원고가 매매예약 체결시를 전후하여 실제로 피고에게 이 사건 부동산에 관한 매매대금을 지급한 사실이 있는지 여부가 불확실한 점 및 통상적으로 근저당권 등이 설정되어 있는 부동산을 매매하는 경우 그 처분에 관한 합의가 필요한데, 이 사건의 경우 이 사건 부동산에 관해 피고를 채무자로 하여 설정된 근저당권설정등기 2건의 채무인수나 변제에 관한 아무런 약정사항이 존재하지 않는 점 등이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 각 증거 및 갑 제5-3, 6-1, 10호증, 을 제5호증의 각 기재와 이 법원에 현저한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어보면, 위의 사정 및 피고가 제출한 증거들만으로는 위 매매예약증서가 위조되었다거나, 이 사건 영수증이 피고의 비진의 의사표시에 의하여 작성된 것이라거나 원고가 피고의 내심의 의사를 알았다고 인정하기에 부족하고, 피고가 중요한 부분에 관한 착오로 인해 이 사건 영수증을 작성하게 되었다거나 원고 내지 C가 피고에게 착오를 야기하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 그러므로 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

① 처분문서는 그 진정성립이 인정되는 이상 달리 그 처분문서의 증명력을 부정할 만한 특별한 사유가

없는 한 그 처분문서의 증명력을 부정하는 것은 허용되지 않는다(대법원 1998. 12. 22. 선고 98다34911 판결 참조). 그런데 진정성립이 인정되는 매매예약증서(갑 제2호증)와 영수증(갑 제3호증) 및 위임장(갑 제5-3호증)에는 모두 피고의 인장이 날인되어 있으며, 피고가 인영 부분에 관하여 인장도용의 항변을 하나 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 법리에 따라 위 각 문서는 모두 유효한 내용의 문서이자 원고의 주장을 뒷받침하는 객관적인 증거가 된다.

② 피고는 성인 남성으로 수년의 직장생활 경험이 있으며 이 사건 부동산을 담보로 은행으로부터 돈을 차용하기도 했던 점을 토대로 보면, 피고가 매매예약증서(갑 제2호증)와 영수증(갑 제3호증) 및 위임장(갑 제5-3호증)에 날인할 당시 각 문서의 법적 의미를 이해할 수 없는 상태였다고 보기도 어렵다. 피고가 위 문서들에 날인하는 과정은 원고나 C 뿐만 아니라 제3자인 법무사가 개입한 상태에서 이루어진 것으로 보이는데다가, 원고가 피고를 기망하였다고 볼만한 단서를 찾아볼 수도 없다.

③ 5형제 중 첫째인 원고와 넷째인 피고를 제외한 나머지 3인의 형제들 모두 원고의 주장에 부합하는 내용의 확인서(갑 제6-1호증)를 제출하였는데, 이들은 이 사건 부동산과 특별한 이해관계가 없는 자들이므로 그 진술의 신빙성을 높게 평가할 수 있다. 나아가, 원고가 이 사건 영수증(갑 제3호증) 2매를 모두 보유하고 있는 점, 피고가 자신의 동생인 C 상대로 앞서 본 대여금반환청구소송을 제기할 당시에 C의 주소를 전혀 모르고 있었던 점 등은 피고가 나머지 형제들과 관계가 소원하였다는 정황을 뒷받침하고, 이러한 점들을 모친인 망 D(이하 ‘망인’이라 한다)의 사망 이후 매매예약증서(갑 제2호증)와 영수증(갑 제3호증)이 작성된 사실 및 그 이후 피고가 재혼을 함에 따라 피고와 나머지 형제들의 사이가 급격히 나빠지기 시작했다는 원고 및 피고의 공통된 주장에 비추어보면, 피고에게는 매매예약의 존재를 뒤늦게 부인할만한 동기가 존재한다.

④ 피고는 제1심 증인 C(이하 C라고만 한다)를 상대로 하여 대여금반환청구소송(수원지방법원 성남지원 2021가소627970호)을 제기한 바 있는데, 위 소송에서 피고는 2018. 2. 8. 이 사건 부동산에 관하여 채무자 피고, 근저당권자 주식회사 E, 채권최고액 42,000,000원으로 하여 설정한 근저당권을 담보로 차용한 돈 중 2018. 3. 10. C 명의의 계좌로 이체한 20,000,000원이 C에 대한 대여금임을 전제로 반환을 청구하였는데 피고는 대여에 대한 직접 증거를 제출하지 못하는 등 입증

부족으로 전부 패소하였고 이에 항소하였으나 항소기각판결(수원지방법원 2022. 7. 7. 선고 2021나96181 판결)을 받아 그 판결이 2022. 7. 30. 확정되었다. 따라서, 위 20,000,000원이 피고의 C에 대한 대여금이라는 피고의 주장은 받아들이기 어렵고, 결국 C가 피고 명의의 통장으로 입금한 금액(갑 제10호증)들은 위 20,000,000원에 대한 이자라기보다는 이 사건 부동산에 설정된 위 근저당권의 피담보채무 이자 상당액으로 봄이 상당하다. 만일 원고와 피고 사이의 매매예약이 존재하지 않았더라면 C가 위와 같이 이자를 송금할 타당한 이유를 찾아보기 어렵다.

⑤ 채권관계에서는 사적 자치와 계약자유 원칙이 적용되어 계약당사자는 원칙적으로 합의에 따라 계약 내용을 자유롭게 결정할 수 있다(대법원 2019. 12. 19. 선고 2016다24284 전원합의체 판결 참조). 매매예약증서(갑 제2호증)에 매매대금 지급에 관한 구체적인 방법이 실시되지 않았으므로 원고가 피고에게 50,000,000원을 현금으로 전달하는 것이 이례적인 지급방식이라고 보기 어려운 점, 망인이 현금 50,000,000원을 준비하여 피고에게 전달하도록 유지를 남겼다는 사실에 관해 원고와 C를 포함한 4명의 형제들의 진술이 일치하는 점 등을 고려하면, 원고가 이 사건 부동산의 매매대금을 마련하였거나 또는 그 상당액의 돈을 오랜 기간에 걸쳐 피고에게 지급하여온 정황을 신뢰할 수 있다. 나아가, 피고의 인영이 존재하는 영수증(갑 제3호증)은 피고가 매매예약의 대금을 그 지급방식과 무관하게 모두 지급받았다는 사실을 증명한다.』

2. 결 론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론이 같이하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이형석, 판사 장지혜, 판사 이영범

<별지>

별 지 목 록

[부동산의 표시]

1동의 건물의 표시

경기도 성남시 중원구 아파트 동[도로명주소] 경기도 성남시 중원구

전유부분의 건물의 표시

건물의번호 :

구 조 : 철근콘크리트 라멘조

면 적 : 14층 호 49.98㎡

대지권의 표시

토지의 표시

1. 경기도 성남시 중원구 대 83823.1㎡

대지권의 종류 소유권

대지권의 비율 1 : 83823.1분의 31.93 끝.

