

의정부지방법원 고양지원 2023. 5. 25 선고 2022가단79073 판결 [소유권이전등기 말소등기청구]

재판경과

의정부지방법원 2024. 6. 13 선고 2023나210718 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 5. 25 선고 2022가단79073 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 조명원

피 고 1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 청녕

담당변호사 김혜연

변론종결 2023. 5. 11.

판결선고 2023. 5. 25.

주문

1. 원고에게,

가. 피고 C은 별지 목록 제3, 4항 기재 각 토지 지분에 관하여 수원지방법원 평택지원 2022. 3. 3. 접수 제12106호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 피고 주식회사 B은(1) 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지 지분에 관하여 수원지방법원 평택지원 2022. 3. 3. 접수 제12107호로 마친 소유권이전등기의, (2) 별지 목록 제5항 기재 토지 지분에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2022. 3. 8. 접수 제4130호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 사실에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2호증 내지 갑 제3호증의 5, 갑 제6호증의 1 내지 3, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 이를 인정할 수 있다.

① 원고는 과거 피고 C이 운영한 ‘D 주식회사’의 직원이었고, 피고 주식회사 B(이하 ‘피고회사’라 한다)은 부동산매매업 및 주거용·비주거용 건물 임대업, 부동산컨설팅업을 하는 회사로, 그 대표이사 E은 피고 C의 부인이다.

② 별지 목록 기재 각 토지 지분은 원고의 소유였는데, 원고는 2022. 2. 24.경 피고 C에게 그 매수인을 구할 수 있는지 문의하였다. 이후 원고는 2022. 3. 2. 피고 C과 사이에 별지 목록 3, 4항 기재 각 토지 지분을 2,000,000원에 매도하는 매매계약을, 피고회사와 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지 지분을 12,000,000원에 매도하는 매매계약과 별지 목록 제5항 기재 토지 지분을 1,000,000원에 매도하는 매매계약을 각 체결하였다(이하 위 각 매매계약을 합하여 ‘이 사건 각

매매계약'이라 한다). 그리고 이 사건 각 매매계약 중 해당 계약을 원인으로 하여, 별지 목록 제3, 4항 기재 각 토지 지분에 관하여는 수원지방법원 평택지원 2022. 3. 3. 접수 제12106호로 피고 C 앞으로, 같은 목록 제1, 2항 기재 각 토지 지분에 관하여는 같은 지원 2022. 3. 3. 접수 제12107호로 피고회사 앞으로, 같은 목록 제5항 기재 토지 지분에 관하여는 춘천지방법원 평창등기소 2022. 3. 8. 접수 제4130호로 피고회사 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 위 각 소유권이전등기를 합하여 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다).

2. 청구원인

피고들이 이 사건 각 매매계약으로 취득한 각 토지 지분의 가치의 합은, 개별공시지가로 458,879,250원이고, 실거래가로는 1,128,478,373원에 이르는데, 그 각 대금의 합계는 15,000,000원에 불과하여, 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다. 이러한 매매계약이 가능하였던 것은 원고가 정서불안성 인격장애 등 정신과적 질병을 앓고 있는 상태에서 궁박, 경솔, 무경험으로 인하여 이 사건 각 매매계약을 체결하였고, 피고들은 이러한 사정을 알고서 이용하였기 때문이다. 그러므로 이 사건 각 매매계약은 민법 제104조가 정한 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이고, 이에 기한 이 사건 각 소유권이전등기 또한 무효이므로, 이 사건 각 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

3. 불공정한 법률행위의 성부

가. 관련법리

(1) 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 궁박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니고 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고, 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 궁박의 상태에 있었는지 여부는 그의

신분과 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 상황을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 위와 같은 피해 당사자측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다면 불공정법률행위는 성립하지 않는다 고 할 것이다(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결 등 참조).

(2) 법원은 문서제출신청에 정당한 이유가 있다고 인정한 때에는 결정으로 문서를 가진 사람에게 그 제출을 명할 수 있고(민사소송법 제347조 제1항), 당사자가 민사소송법 제347조 제1항 등의 규정에 의한 명령에 따르지 아니한 때에는 법원은 문서의 기재에 대한 상대방의 주장을 진실한 것으로 인정할 수 있다(같은 법 제349조).

나. 판단

(1) 현저한 불균형

이 사건 각 매매계약의 대금이 각 2,000,000원, 12,000,000원, 1,000,000원인 사실, 즉 그 합계가 15,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제7호증의 1 내지 갑 제10호증의 2의 각 기재에 의하면, 그 매매목적 지분의 2021년도 개별공시지가의 합은 458,879,250원이며, 그 주변 토지의 실거래가는 이보다 높은 사실을 인정할 수 있는바, 이와 같은 이 사건 각 매매계약의 대금과 공시지가, 혹은 주변 토지의 실거래가를 비교해 볼 때, 이 사건 각 매매계약은 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하는 계약으로 봄이 상당하다. 피고들의 주장과 같이 이 사건 매매계약의 매매목적물은 각 토지의 전부가 아니라 그 중 일부 지분이고, 그 토지들의 전부 또는 일부는 토지거래허가구역 내에 있고 농지취득자격증명을 필요로 하는 농지이며 분묘가 있기도 하여도, 위와 같은 개별공시지가 등과의 차이를 고려할 때, 그러한 사정만으로 달리 볼 바가 아니라고 할 것이다.

(2) 원고의 궁박, 경솔 또는 무경험 및 피고들의 악의

객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재함은 앞서 본 바와 같다. 그리고 앞서 본 바에 의하면, 피고 C이 원고로부터 이 사건 각 지분의 매각에 대하여 처음으로 문의를 받은 것이 2022. 2. 24.으로, 이 사건 각 매매계약이 체결된 것은 그로부터 6일 후인 2022. 3. 2.이고, 이 사건

각 소유권이전등기가 마쳐진 것도 그 직후인 그 다음 날 또는 같은 달 8일로, 매우 짧은 기간에 모든 절차가 이루어졌다. 또한 갑 제1, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 매매계약 당시 원고는 미처 25세가 되지 않았고, 정서불안성 인격장애(의증) 등 정신과적 병증을 가지고 있었던 사실을 인정할 수 있다. 한편 피고들은 2022. 4. 26. 이 법원에 답변서를 제출하면서 원고와 피고 C 사이의 2022. 4. 25. 전화통화 녹음의 녹취록을 서증(을 제4호증)으로 함께 제출하였고, 2022. 9. 15. 제1회 변론기일에서 그에 대한 증거조사가 이루어진 사실, 피고들은 위 답변서에 위 전화통화 내용을 기재하여 자신의 주장을 개진하면서, “관련하여 피고 C의 휴대폰은 통화 내용이 자동으로 녹취되는 기능을 갖고 있어 원고와 주고받았던 통화가 모두 녹취되어 있는 상태입니다. 다만 그 양이 방대한 관계로 추후 소송진행경과에 따라 관련 녹취록을 증거로 제출하겠습니다”라고 기재한 사실, 원고는 2022. 11. 16. 이 법원에, 피고 C에 대하여 증명할 사실을 ‘피고 C이 전화통화를 통하여 원고의 궁박한 사정을 알게 되자, 이를 이용하여 매매계약을 체결한 사실’로 하여, ‘피고 C이 원고와 통화한, ① 2022. 2. 24.자 통화내용 전부에 대한 녹음 원본 및 녹취록, ② 2022. 3. 2.자 통화녹음 원본 및 녹취록, ③ 그 외 2022. 2. 24.부터 2022. 3. 2. 사이의 통화녹음 원본 및 녹취록’에 대한 문서제출명령을 신청하였고, 이 법원은 2022. 11. 21. 피고 C에게 이에 대한 의견제출을 요청한 후 2022. 12. 8. 이에 대한 문서제출명령을 결정한 사실, 그런데 위 피고는 의견제출요청서와 위 결정을 송달받고도 휴대전화기를 교체하여 전화통화 녹음파일을 가지고 있지 않다면서 이를 제출하지 않은 사실은 이 법원에 현저한바, 설혹 피고 C이 그 주장과 같이 휴대전화기를 교체하였더라도, 원 · 피고 사이에 소송 중인 상황에서, 피고들 자신도 이미 가치 있는 증거로 인식하였을 뿐만 아니라 보유 및 제출을 장담한 녹음파일을 더 이상 가지고 있지 않다는 것은 믿을 수 없다. 그렇다면 앞서 본 사정과 함께 위와 같이 피고 C이 문서제출명령에 따르지 않은 점을 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 원고가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태였고, 피고 C이 이를 알고 이용하였다는 원고의 주장(원고가 위 문서제출명령을 신청하면서 입증하고자 하는 주장사실에는 ‘궁박’만 기재되어 있지만, 원고의 기존 주장 등에 비추어 볼 때, 이에는 경솔, 무경험도 포함된 것으로 본다)을 인정할 수 있으며, 앞서 본 피고들 사이의 관계 및 이 사건 각 매매계약의 경위 등에 미루어 볼 때 피고회사 또한 이를 알고 이용하였음을 인정할 수 있으며, 을 제1 내지 8, 20호증의 각 기재만으로는 이러한 사실인정을

뒤집기에 부족하다.

(3) 소결

그러므로 이 사건 매매계약은 불공정한 법률행위로 무효라고 할 것이다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 각 매매계약에 기한 이 사건 각 소유권이전등기 또한 무효라고 할 것이다. 따라서 피고들은 이 사건 각 소유권이전등기 중 자신이 소유자가 된 등기를 말소하여야 하므로, 원고에게 이 사건 각 소유권이전등기 중, 피고 C은 같은 목록 제3, 4항 기재 각 토지 지분에 관한 위 피고 명의의 각 소유권이전등기에 대하여, 피고회사는 별지 목록 제1, 2, 5항 기재 각 토지 지분에 관한 위 피고 명의의 각 소유권이전등기에 대하여 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 그러므로 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 류승우

목 록

1. 평택시 F 임야 3700㎡ 중 1/2 지분
2. G 임야 534㎡ 중 1/12 지분
3. H 전 107㎡ 중 1/12 지분
4. I 전 78㎡ 중 1/12 지분
5. 강원도 평창군 J 임야 8036㎡ 중 118.75/8036 지분. 끝.

