

창원지방법원 통영지원 2024. 11. 7 선고 2023가단15768 판결

[원인무효에의한소유권이전등기말소 청구 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 신병준

소송복대리인 변호사 정무웅

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 박준섭

피고들 소송복대리인 변호사 김문범

변론 종결2024. 10. 10.

판결 선고2024. 11. 7.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

1. 피고 B은 원고에게, 별지 1 목록 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 통영지원 2022. 6. 9. 접수

제9858호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 별지 2 목록 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 통영지원 2022. 2. 9. 접수 제2282호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고들은 공동하여 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2021. 9. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구 취지

1. 피고 B은 원고에게 통영시 D 도로 56m² 관하여 창원지방법원 통영지원 2022. 6. 9. 접수 제9858호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고들은 공동하여 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2021. 9. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이유

1. 인정사실

가. 원고는 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산(이하 통칭하여 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이고, 피고들은 부자지간이다.

나. 원고는 2022. 2. 8. 피고 B에게 별지 2 목록 기재 부동산을 10,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였고, 피고 B은 2022. 2. 9. 별지 2 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 2. 8. 매매를 원인으로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2022. 5. 30. 피고 B에게 별지 1 목록 기재 부동산을 50,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 2022. 2. 8. 매매계약과 통칭하여 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B은 2022. 6. 9. 별지 1 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 5. 30. 매매를 원인으로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 피고 C을 상대로 사기죄, 변호사법위반죄로 고소하였으나, 경남통영경찰서는 2023. 1. 31. 사기에 대하여 각하결정을, 2023. 8. 21. 변호사법위반에 대하여 혐의없음 결정을 하였다.
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1, 2호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

1) 주위적 청구 원고가 소외 E를 업무상횡령 등으로 고소한 사건에 대하여 피고 C이 사건해결을 도와준다고 하여 원고는 시세보다 4,000만 원 저렴한 6,000만 원에 이 사건 부동산을 매도하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하였다. ① 이 사건 매매계약은 동기가 불법하고, 피고 C도 이 사건 매매계약의 동기에 대해 알고 있었으므로 이 사건 매매계약은 민법 제103조 위반으로 무효이고, ② 원고는 정신적으로 궁박하고, 경솔한 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 이 사건 매매계약은 불공정한 법률행위로 무효이고, ③ 원고는 피고 C이 E에 대한 업무상횡령 고소사건을 도와준다고 하여 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이는 동기의 착오에 해당하고 법률행위 내용의 중요부분 착오에 해당하므로 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고, ④ 피고 C은 원고의 E에 대한 업무상횡령 고소사건을 도와줄 능력이나 의사가 없었음에도 불구하고 원고를 기망하였으므로, 원고는 피고 C의 기망을 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다. 이처럼 이 사건 매매계약은 무효이거나 취소되었으므로 피고 C은 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

또한, 피고 C은 원고의 E에 대한 업무상횡령 고소사건을 도와줄 능력이나 의사가 없었음에도 불구하고 원고를 기망하여 원고로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하도록 하여 불법행위에 해당하고, 피고 B도 피고 C의 불법행위에 가담하였으므로 피고들은 공동하여 원고에게 손해배상금으로 50,000,000원을 지급하여야 한다.

2) 예비적 청구 원고는 피고 C이 원고의 E에 대한 업무상횡령 고소사건을 도와주는 대가로 이 사건 부동산 중 통영시 D 도로 56m²(별지 2 목록 제2항 기재 부동산, 이하 '이 사건 도로'라 한다)를 제외한 나머지 326m²(약 100평)을 시세보다 저렴한 6,000만 원에 매도하기로 하는 매매계약을

체결하였다. 그런데 이 사건 도로에 관하여도 피고 B 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 이는 원인무효의 등기에 해당한다. 2022. 2. 8.자 매매계약서에 이 사건 도로가 매매목적물에 표시된 것은 표시상의 착오에 해당하고 피고 B도 이에 대해 알고 있었으므로, 이 부분은 비진의 의사표시로 무효이거나 착오를 이유로 취소한다. 피고들은 불법행위로 인한 손해배상으로 공동하여 원고에게 50,000,000원을 지급하여야 한다.

나. 주위적 청구에 관한 판단

앞서 든 증거들, 갑 제2호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 원고가 피고 C을 변호사법위반으로 고소하였으나 경남통영경찰서 2023. 8. 21. 혐의없음을 이유로 불송치결정을 내린 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 C이 원고의 E에 대한 업무상횡령 고소사건을 도와주기로 약정하였다고 인정할 만한 아무런 자료가 없고, 피고들이 시세보다 4,000만 원 저렴한 6,000만 원에 이 사건 부동산을 매수하였다고 볼 만한 객관적인 자료도 제출되지 않았다. 또한 원고는 2021. 9. 27. 피고 B과 이 사건 부동산이 분할되기 전 상태에서 아래와 같은 내용으로 부동산매매계약서(이하 '최초 매매계약서'라 한다)를 작성한 이후, 이 사건 부동산으로 분할이 되자 2022. 2. 8.과 2022. 5. 30. 다시 이 사건 매매계약서를 작성하였는데 분할로 인해 지번의 변동이 있을 뿐 실질적으로 동일한 내용으로, 이 사건 매매계약에 어떠한 의사표시의 하자가 존재한다고 보기 어렵다.

부동산매매계약서

1. 부동산의 표시

1. 통영시 F 대 248m² (중 284분의 72 이전)
2. 통영시 G 대 484m² (중 484분의 72 이전)
3. 통영시 H 전 137m² (전부 이전)

- 이상 - (면적 및 위치는 별지 도면에 표기)

2. 계약내용

매매대금: 금육천만원정 (₩60,000,000)

계약금 : 금삼천만원은 2021년 9월 29.일 지급.

잔금 : 금삼천만원은 2021년 12월 31.일 지급.

특약사항 : 3. 위 부동산 외 1 232㎡ 중 100㎡를 (별지 도면 참고) 매도인이 책임지고, 잔금일까지 매매를 매수인에게 하여 주기로 한다. 단, 매매대금은 위 매매대금에 포함되어 금일 계약함.

5. 분할 완료 후 매매계약을 재작성하기로 한다.

이와 같은 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 동기가 불법하다거나 불공정한 법률행위, 착오 내지 기만에 의한 법률행위에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다. 따라서 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

다. 예비적 청구에 관한 판단

앞서 든 증거들, 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 최초 매매계약서 특약사항 제3항에서 '1 232㎡ 중 100㎡를 원고가 책임지고 잔금일까지 피고 B에게 매도'하기로 기재되어 있는 점, ② 2021. 12. 28.경 I에서 별지 2 목록 기재 J 전 45㎡와 K 도로 56㎡가 분할되자, 이에 대하여 원고가 2022. 1. 28. 소유권이전등기를 마친 후 2022. 2. 8. 원고와 피고 B이 별지 2 목록 기재 부동산에 관하여 다시 부동산매매계약을 작성한 점, ③ 원고가 피고 C을 사기로 형사고소한 사건 불송치결정서에는 '고소인(원고)은 K를 추후 피의자(피고 C)으로부터 다시 돌려받을 생각 하에 등기 이전에 동의한 것'이라 기재되어 있는 점, ④ 원고가 2022. 9. 30. 소외 L과 나눈 통화내역에 의하면, 원고가 '내가 C한테 땅을, 그 땅을 도로를 내가 그냥 등기를 안 해줬나', '그냥 뭐 줘도 괜찮다 아니가, 도로니까'라고 말한 사실이 인정되는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 본인의 의사로 이 사건 도로를 포함하여 이 사건 매매계약을 체결하고, 이 사건 도로에 관하여 피고 B에게 소유권이전등기를 마쳐주었다고 봄이 상당하다. 따라서 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 중 이 사건 도로에 관한 부분이 비진의 의사표시라거나 착오에 의한 법률행위에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다. 따라서 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 원고의 예비적 청구도 이유 없다.

라. 소결론

결국 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사소화영

별지