

청주지방법원 충주지원 2019. 7. 18 선고 2018가단23356 판결

[소유권이전등기청구권가등기말소청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 김형민

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2019. 6. 13.

판 결 선 고 2019. 7. 18.

주 문

1. 피고들은 원고에게 [별지 1] 목록 제1 내지 6항 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여
청주지방법원 충주지원 2014. 2. 7. 접수 제4685호로 마친 각 소유권이전등기청구권가등기의
말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2013. 11. 27. D으로부터 충주시 E 임야 11,416㎡(이하 ‘분할 전 토지’라 한다)에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고들은 2014. 1. 17. 자신들이 분할 전 토지의 공동매수인이라고 하며 위 토지에 관하여 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 하여 부동산처분금지가처분을 마쳤다(충주지방법원 충주지원 2014카단39호, 이하 ‘이 사건 가처분’이라 한다).

다. 원고와 F은 2014. 2. 7. 피고들과 [별지 2] 기재와 같이 정산합의서를 작성하였고(이하 ‘이 사건 합의서’라 한다), 피고들은 같은 날 위 합의서에 따라 분할 전 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 2014. 2. 6. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳤다(충주지방법원 충주지원 2014. 2. 7. 접수 제4685호).

라. 원고와 F은 이 사건 합의서에 따라, 2014. 2. 17.경 피고 B에게 2,000만 원, 2014. 4. 7.경 피고 C에게 3억 원을 각 지급하였고, 피고 C은 2014. 2. 10. 이 사건 가처분에 관한 신청취하 및 집행해제신청을 하여 같은 날 그 가처분등기가 말소되었다.

마. 분할 전 토지는 [별지 1] 목록 기재 토지로 각 분할되었다(이하 위 목록 제1 내지 6항 기재 토지를 ‘이 사건 제1토지’, 제7 내지 10항 기재 토지를 ‘이 사건 제2토지’라 한다).

바. 피고들은 2014. 4. 18. 이 사건 가등기 중 이 사건 제2토지에 관하여 설정된 부분을 말소하였다(위 다.항에서 설정된 가등기 중 말소되지 않은 부분(이 사건 제1토지에 설정되어 있는 부분)을 이하 ‘이 사건 가등기’라 한다).

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 8호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지 및 쟁점

1) 원고

피고들은 원고와 F이 분할 전 토지 일대에 진행하던 전원주택개발사업에 관하여 실제로는 그 토지의 공동매수인의 지위에 있지 않음에도 그러한 지위에 있다고 주장하며 이 사건 가처분결정을 받았다.

원고는 위 가처분에 따라 개발사업의 진행이 어려워지자 수분양자들과 사업자금을 대여한 사람들로 부터 항의를 받는 등 상황이 되었고, 이러한 상황에서 피고들의 협박 등 행위에 의하여 이 사건 정산서를 작성한 것이므로, 위 정산서는 공서양속에 반하거나 강박에 의한 것으로 그 효력이 없다. 따라서 효력이 없는 이 사건 정산서에 기초하여 이루어진 이 사건 가등기는 말소되어야 한다.

2) 피고들

피고들이 원고와 F의 배임행위 등에 대하여 고소를 하였고, 이후 원고와 F의 제안에 따라 이 사건 합의서가 작성된 것이고, 이 사건 합의서를 작성하는 과정에서 협박이나 강요는 없었으므로, 위 합의서는 유효하다.

3) 쟁점의 정리

결국, 이 사건의 쟁점은 이 사건 가등기의 원인이 된 이 사건 정산서가 효력이 있는지 여부이다.

나. 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실과 거시한 증거에 갑 제10 내지 20호증, 을가 제1 내지 7호증, 을나 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 정산서는 적어도 피고들의 강박에 의하여 작성된 것으로 인정할 수 있다. 1) 1) 원고와 F이 분할 전 토지 일대에 진행하는 전원주택개발사업과 관련하여 피고 C이 2억 5,000만 원 정도를 출자한 사실은 있으나, 피고들 2) 이 위 개발사업과 관련하여 원고와 F을 상대로 개발에 따른 이익의 분배를 요구할 별다른 근거는 없어 보인다.

그럼에도 불구하고 피고들은 2013. 12. 하순경부터 2014. 2. 초순경까지 사이에 계속적으로 원고 내지 F에게, 합의금 명목의 금원이나 위 개발사업으로 만든 전원주택 필지를 달라고 요구하고, 이를 거부하면 분할 전 토지 등에 부동산처분금지가처분을 신청하거나 배임죄로 고소하는 등의 방법으로 위 개발사업에 지장을 줄 수 있다는 이야기를 반복적으로 하는 방법으로 장차 해악이 초래될 것임을

고지하였다.

이후 피고들은 실제 형사고소를 하고 이 사건 가처분결정을 받은 다음 재차 피고들과 합의를 하지 않으면 위 형사고소와 이 사건 가처분을 취하지 않겠다고 말하는 방법으로 겁을 주었고, 원고와 F은 위 개발사업이 이 사건 가처분 등으로 중단되어 심각한 경제적 손실을 입게 될 위험에 처하자 이에 겁을 먹고 피고들과 피고 C에게 8억 5,000만 원을, 피고 B에게 1억 3,000만 원을 지급하는 등의 내용으로 이 사건 합의서를 작성한 것으로 보인다.

2) 무엇보다도, 민사재판에 있어서는 형사재판의 사실인정에 구속을 받는 것은 아니라고 하더라도 동일한 사실관계에 관하여 이미 확정된 형사판결이 유죄로 인정한 사실은 유력한 증거 자료가 되므로 민사재판에서 제출된 다른 증거들에 비추어 형사재판의 사실 판단을 채용하기 어렵다고 인정되는 특별한 사정이 없는 한 이와 반대되는 사실은 인정할 수 없다(대법원 1997. 9. 30. 선고 97다24276 판결 등 참조).

그런데, 피고 B의 배우자인 G과 피고 C은 H과 공모하여 원고와 같이 이 사건 합의서를 작성한 F을 공갈하여 F으로부터 이 사건 합의서를 교부받고, 그에 따라 피고 C은 3억 원, G은 2,000만 원을 교부받고, 이 사건 가등기 등을 마쳤다는 범죄사실{폭력행위등처벌에관한법률위반(공동공갈)} 등으로 기소되었고, 위 범죄사실이 유죄로 인정되어 G, H, 피고 C은 각 징역 2년의 형을 선고받고, 위 판결은 확정되었다(청주지방법원 2017노1062호, 대법원 2018도14625호).

결국, 이 사건 합의서의 작성 및 그에 따른 이행이 공갈에 해당한다는 유죄 확정판결이 있는 이상 적어도 이 사건 합의서는 강박에 의하여 작성된 것으로 보아야 하고, 피고들이 제출한 증거만으로 그와 달리 인정할 수 있는 특별한 사정이 있다고 보기 어렵다.

다. 소결

이 사건 합의서는 강박으로 작성된 것이므로 원고는 이를 취소할 수 있고, 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 2014. 5. 14. 이 사건 합의를 취소한다는 내용이 담긴 의사표시를 피고들에게 내용증명우편으로 발송하여 그 무렵 위 의사표시가 피고들에게 도달한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 합의는 적법하게 취소되었다(적어도 그러한 취지의 의사표시가 포함된 이 사건

소장부분의 송달로 이 사건 합의는 그 효력을 상실하였다고 할 것이다). 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 제1토지에 관하여 설정된 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 김용현

1) 공서양속에 반하여 민법 제103조에 반하여 무효라는 주장은 받아들이기 어려우나, 강박에 의하여 이 사건 합의서의 효력을 인정하지 않는 이상 구체적으로 이를 실시하지는 않는다.

2) 피고 B은 G의 배우자로서, 이 사건에서 실제 대부분의 행위는 G이 하였고, G이 배우자인 피고 B의 명의로 각 행위를 한 것으로 보인다. 따라서 아래에서 특별히 구별이 필요한 부분을 제외하고는

피고들이 한 행위에 G이 한 행위도 포함한다.