

춘천지방법원 강릉지원 2024. 10. 15 선고 2024나30656 판결 [소유권이전등기 말소 등 청구의
소]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2024. 10. 15 선고 2024나30656 판결

춘천지방법원 속초지원 2024. 2. 6 선고 2023가단30654 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 세한 담당변호사 송영천

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 김지영

변론종결 2024. 9. 10.

판결선고 2024. 10. 15.

제1심판결 춘천지방법원 속초지원 2024. 2. 6. 선고 2023가단30654 판결

주문

- 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 제2차 예비적 청구를 모두 기각한다.
- 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적으로, 피고는 원고에게 강원 양양군 C 임야 2458㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 춘천지방법원 양양등기소 2022. 9. 14. 접수 제8332호로 마친 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 이전등기’라고 한다)의 말소등기절차를 이행하라. 제1차 예비적으로, 피고는 원고로부터 3,300만 원을 지급받은 다음 원고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 제2차 예비적으로, 피고는 원고에게 184,000,000원 및 이에 대한 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 주위적 및 제1차 예비적 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다(원고는 이 법원에서 제2차 예비적 청구를 추가하였다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 원고가 이 법원에서 추가로 제출한 갑 제11호증의 기재는 작성자인 F와 원고와의 관계에 비추어 이를 그대로 믿기 어려우므로 배척하고, 원고가 이 법원에서 추가하는 주장에 관하여 아래와 같이 판단하는 외에는, 제1심판결의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가판단

가. 원고 주장의 요지

1) 법무사 G이 2022. 9. 14. 양양등기소에 이 사건 이전등기 신청서류를 접수하였고 2022. 9. 16. 누락된 피고의 주민등록등본을 보정하자, 이 사건 토지에 관하여 접수일인 2022. 9. 14.자로

소급하여 이 사건 이전등기가 마쳐졌다. 그런데 원고는 2022. 9. 16. H조합 직원의 전화를 통하여 피고가 근저당권설정등기를 신청한 것이 아니라 소유권이전등기를 신청하였음을 알고 나서 바로 양양등기소와 G 법무사 사무실을 순차로 들려서 구두로 등기절차 중단과 등기위임 철회를 통보하였다. 그렇다면 비록 적법한 등기신청의 취하가 없어서 등기 자체는 형식적 합법인 것이라 할지도, 등기 처리 순간을 기준으로 보면 원고가 이미 소유권이전등기를 하지 않겠다고 등기소 공무원과 법무사 사무장에게 말하였으므로, 이 사건 이전등기는 쌍방의사의 합치 없이 이루어진 것으로 무효의 등기로 보아야 한다.

2) 제2차 예비적으로, 피고는 원고의 공박, 경술, 무경험을 이용하여 현저하게 공정을 잃은 이 사건 매매계약을 함으로써 최소 2억 1,700만 원 이상인 이 사건 토지를 8,400만 원에 취득하였고, 그 후 원고가 이 사건 매매사실을 부인하면서 피고가 인수하기로 한 근저당권 피담보채무 5,100만 원을 스스로 변제하였으므로, 피고는 3,300만 원만으로 최소 2억 1,700만 원인 이 사건 토지를 취득한 셈이다. 따라서 피고는 최소 1억 8,400만 원(= 2억 1,700만 원 - 3,300만 원) 이상을 부당하게 취하였으므로 위 부당이득금과 그 지연손해금을 원고에게 반환하여야 한다.

나. 이 사건 소유권이전등기에 관하여 이전의 합의가 부존재한다는 주장에 대하여 등기관리자와 등기의무자 쌍방으로부터 등기절차의 위임을 받고 그 절차에 필요한 서류를 교부받은 법무사는 절차가 끝나기 전에 등기의무자로부터 등기신청을 보류해 달라는 요청이 있었다 해도 등기관리자에 대한 관계에 있어서는 그 사람의 동의가 있는 등 특별한 사정이 없는 한 그 요청을 거부해야 할 위임계약상의 의무가 있는 것이므로 이와 같은 경우에는 등기의무자와 법무사 사이의 위임계약은 계약의 성질상 민법 제689조 제1항의 규정에 관계없이 등기관리자의 동의 등 특별한 사정이 없는 한 해제할 수 없다고 할 것이다(대법원 1987. 6. 23. 선고 85다카2239 판결 등 참조). 등기신청이 등기관리자와 등기의무자의 공동신청에 의하거나 등기관리자 및 등기의무자 쌍방으로부터 위임받은 대리인에 의한 경우에는, 그 등기신청의 취하도 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 하거나 등기관리자 및 등기의무자 쌍방으로부터 취하에 대한 특별수권을 받은 대리인이 이를 할 수 있고, 등기관리자 또는 등기의무자 어느 일방만에 의하여 그 등기신청을 취하할 수는 없다. [서면에 의한 등기신청(e-form 신청 포함)의 취하에 관한 예규(등기예규 제1643호) 제1의 나항]. 등기신청의

취하는 서면으로 하여야 한다(위 예규 제3항).

갑 제3호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함)의 기재, 제1심 증인 E의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 ① 원고는 2022. 8. 23. 부동산매수인을 피고로 기재한 매도인 인감증명서를 본인이 발급받아 피고에게 교부한 점, ② 피고가 법무사 G 사무실에 가져온 법무사 G에 대한 위임장에는 원고의 도장이 날인되어 있는데, ‘등기원인과 그 연월일’란에 2022. 8. 24.자 매매, ‘등기의 목적’란에 소유권이전이 각 기재되어 있었던 점 등을 종합하면, 원고와 피고 사이에 이 사건 이전등기를 한다는 의사의 합치가 있었고 이에 따라 원고와 피고가 법무사 G에게 이 사건 이전등기의 절차를 위임한 사실이 넉넉히 인정된다. 따라서 이 사건 이전등기신청이 적법하게 취하되거나 철회된 것이 아니면 위 등기신청에 따라 마쳐진 이 사건 이전등기를 무효라고 볼 수 없다. 그런데 앞서 든 증거들에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정들, 즉 ① 등기의무자인 원고가 법무사 사무실에 가서 구두로 위임의사를 철회하였다고 하더라도 등기권리자인 피고의 동의 등 특별한 사정이 없는 한 원고는 법무사와의 위임계약을 해제할 수 없는 점, ② 원고만이 등기소에 가서 구두로 등기신청의 중단을 요구하였더라도 이를 적법한 등기신청의 철회나 취하로 볼 수 없는 점, ③ 원고 스스로도 적법한 등기신청의 취하가 없었다는 점을 인정하고 있는 점1) 등을 고려하면 이 사건 이전등기신청이 적법하게 철회되었다거나 취하되었다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 이전등기의 효력을 인정할 수 있으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 제2차 예비적 주장에 대하여

민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저히 불균형이 존재하고 주관적으로 위와 같은 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 한하여 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있으므로, 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 위와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사 즉 폭리행위의 악의가 없었다면 불공정한 법률행위는 성립되지 않는다(대법원 1992. 10. 23. 선고 92다29337 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 설령 피고가 원고로부터 이 사건 토지를 시가보다 저렴한 가격으로 매수하였다고 하더라도, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 궁박, 경솔 또는 무경험한 상태에 빠져 있었고 또한 피고가 원고의 이러한 사정을 알면서 이를 이용하여 저렴한 가격으로 이 사건 토지를 취득하려는 의도에서 이 사건 매매계약을 체결하였다는 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 원고의 항소 및 이 법원에서 추가한 제2차 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 박상준, 판사 최경은, 판사 임세영

1) 2024. 3. 19.자 준비서면 제2면