

서울남부지방법원 2024. 11. 13 선고 2022가단2708 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 정향

담당변호사 장두식

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 경원

담당변호사 임호영, 정학진, 최주현

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 11. 13.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 13,162,754원 및 이에 대하여 2024. 9. 13. 청구취지 및

청구원인변경신청서부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 망 D의 손녀이고, 피고 C은 원고의 고모 E의 배우자, 피고 B은 피고 C과 E 사이의 자녀이다.

나. 피고 C은 1971. 12. 31. 서울 영등포구 F건물 G호(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 상가에 관하여 망 D 앞으로 1977. 1. 13. 매매예약에 의한 소유권이전청구권보전을 원인으로 한 가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)가 마쳐졌는데, 망 D이 1982. 3. 3. 사망한 이후 이 사건 가등기에 기하여 1993. 3. 25. 원고의 아버지 망 H을 포함한 망 D의 상속인들 앞으로 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 망 H이 2011. 1. 28. 사망함에 따라 망 H의 상속인들 간 상속분할협의를 따라 2011. 5. 12. 이 사건 상가에 관한 망 H 명의의 12/78 지분(이하 '이 사건 지분'이라 한다)에 관하여 원고 앞으로 지분전부이전등기가 마쳐졌다.

라. 피고 B은 2001. 6. 5.부터 2005. 8. 30.까지 부동산 등기부상 이 사건 상가의 지분을 소유한 망 D의 상속인들과의 매매를 원인으로 하여 총 이 사건 상가의 63/78 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다(부동산등기부상 최종적으로 이 사건 상가는 원고가 12/78 지분, 피고 B이 63/78 지분, 소외 11)

이

3/78 지분을 소유하고 있다).

마. 한편, 피고 B은 2009. 3.경 J과의 사이에 임대차보증금 150만 원, 차임 월 25만 원이 사건 상가 중 피고 B 및 망 H의 지분 총 75/78 지분에 관한 임대차계약(재계약)을 체결하였고, J은 이 사건 상가에서 식당을 운영하면서 2015. 3.경까지는 피고 B에게 매월 25만 원씩, 2015. 4.경부터 2019. 12.경까지는 매월 24만 원씩 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2, 5 내지 7, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

피고 C은 원고나 원고의 가족으로부터 다액의 돈을 빌리고 이를 갚지 못하자 이 사건 상가의 소유권을 원고에게 이전해주겠다고 하였음에도 이를 이행하지 않다가 돈을 변제하지 않기 위해 피고 B 명의로 이 사건 상가에 관하여 위법하게 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 C은 사실상 이 사건 상가를 임대하여 임대수익을 얻고 있는바, 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 상가의 2011. 5.부터 2024. 7. 19.까지의 차임 중 원고 지분에 상당하는 13,162,754원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

피고 C은 망 D으로부터 500만 원을 차용하면서 이 사건 가등기를 마쳐주고, 1981년경 차용금을 모두 변제한 후 가등기 말소에 필요한 서류를 교부받았으나 부도로 이 사건 가등기를 말소하지 않던 중 망 D의 사망으로 그 상속인들 명의로 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 원고 명의의 이 사건 지분에 관한 소유권이전등기는 무효이므로, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 관련법리

채권 담보를 위한 가등기가 마쳐진 후에 그 피담보채권 전부가 변제 등으로 전부 소멸하였음에도 불구하고 등기부상 가등기가 그대로 남아있음을 이용하여 가등기 명의자가 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 마쳤다고 하더라도, 피담보채권이 소멸된 후의 위 담보가등기는 원인무효이고 그 가등기에 기하여 마친 본등기 또한 원인무효라고 할 것이고, 그 본등기가 확정판결에 따라 마쳐졌다고 하더라도 제3취득자 등은 그 확정판결의 기판력에 저촉되지 않는 범위에서는 그 본등기의 무효를 주장할 수 있다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2010다15080 판결 등 참조). 등기가 원인무효라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다.

나. 구체적 판단

- 1) 원고는 이 사건 지분에 관한 원고 명의의 소유권이전등기가 유효함을 전제로 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기하였다.
- 2) 앞서 든 증거들에 갑 제3, 4, 8 내지 10호증, 을 제3, 4, 8, 9호증의 각 기재, 증인 K의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면 이 사건 가등기는 망 D의 피고 C에 대한 대여금 채권을 담보하기 위하여 설정되었다가 망 D의 사망 전 변제 등으로 그

피담보채권이 소멸함으로써 원인무효의 가등기라고 봄이 타당하다.

가) 피고 C은 1994년경 자신이 운영하던 주식회사 L의 부도와 관련하여 발생한 부채(M, N)를 정리하기 위하여 '원고에게 이 사건 상가 75/78 지분을 양도하고, N에게 현금 2,000만 원을 지불하되, 합의와 동시에 N에게 1,000만 원을 지급하고, 나머지 1,000만 원은 1995. 4. 30.까지 지급하되, 위 1,000만 원 및 이 사건 상가의 시가 2,800만 원, 합계 3,800만 원에 대하여는 피고 B의 매우자인 O 소유의 아파트에 관해 근저당권을 설정하여 준다'는 내용의 합의각서를 작성하여 교부하였다. 위 합의각서는 이 사건 가등기가 실행되어 망 D의 상속인들 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 1993. 3. 25.이후에 작성되었는데, 위 합의각서의 내용에 따르면 그 작성자 및 수령자 모두 이 사건 상가의 75/78 지분의 처분권이 피고 C에게 있다는 것을 전제로 하고 있다.

나) 원고를 제외한 나머지 망 D의 상속인들은 2001. 6. 5.부터 2005. 8. 30.까지 이 사건 상가 지분을 피고 C이 지정한 바에 따라 피고 B 앞으로 이전하여 주었다. 위 상속인 중 한 명인 K 역시 피고 B에게 이 사건 상가의 지분을 이전하여 주었는데, K는 어머니 등으로부터 피고 C이 망 D에게 채무를 모두 변제하였다는 취지의 말을 들었다는 것이고, K나 다른 상속인들이 피고들로부터 대가를 지급받고 이 사건 상가의 지분을 이전하였다고 볼 자료도 없다.

다) 망 H이 생전에 이 사건 지분을 피고 측에 이전하지는 않았으나, 피고 B은 망 H 명의로 되어 있던 이 사건 지분을 포함하여 이 사건 상가를 임대하는 등으로 이 사건 상가에 대하여 소유자로서의 권리를 행사한 반면, 망 H이나 원고는 위 합의각서 작성 이후부터 2021년경 원고가 피고 B에게 내용증명우편을 발송하기 이전까지 이 사건 상가에 대하여 지분권자로서의 권리를 행사하였다고 볼 자료가 없다.

3) 원고가 이 사건 가등기에 기하여 이 사건 지분에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 원고 명의의 소유권이전등기는 원인무효인 가등기에 기하여 마친 것으로서 마찬가지로 원인무효라고 할 것이므로, 위 원고 명의의 소유권이전등기가 유효함을 전제로 한 원고의 부당이득청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

판결한다.

판사항여진

1) 이 사건 상가 중 E 명의의 지분에 관하여 1994. 4. 15. 낙찰허가결정으로 1994. 6. 23.
지분이전등기를 마쳤다.