

서울북부지방법원 2018. 1. 23 선고 2017가단109936 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

재판경과

서울북부지방법원 2018. 12. 4 선고 2018나31475 판결

서울북부지방법원 2018. 1. 23 선고 2017가단109936 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 자연수

담당변호사 이현성

피고1. B

2. C

소송대리인 법무법인 봄

담당변호사 양규응, 최서현

변론 종결 2017. 12. 19.

판결 선고 2018. 1. 23.

주문

1. 피고 B은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2014. 4. 25. 접수 제44260호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 C은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2014. 4. 25. 접수 제44261호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 망 D은 이 사건 부동산의 소유자, 원고는 망 D의 동생, 피고 B은 원고의 딸이자 망 D의 조카, 피고 C은 망 D의 의붓아들이다.

나. 망 D은 2014. 3. 3.경 사망하였는데, 직계존비속이 없어서 자매인 원고가 상속인 중 한명이 되었다.

다. 피고 B은 2014. 4. 25.경 이 사건 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 접수 제44260호로 2014. 4. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 1차 소유권이전등기'라 한다).

라. 피고 C은 2014. 4. 25.경 이 사건 부동산에 관하여 같은 등기소 접수 제44261호로 2014. 4. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 2차 소유권이전등기'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

살피건대, 피고 B이 망 D이 사망한 이후에 소지하고 있던 망 D의 인감도장, 신분증 등을 이용하여 이 사건 부동산에 관한 매매계약서 등을 위조한 다음 2014. 4. 25.경 이 사건 1차 소유권이전등기를 마친 사실은 원고와 피고 B 사이에 다툼이 없다. 따라서 망 D의 공동상속인인 원고는 공유물의 보존행위로 원인무효인 위 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있으므로, 피고 B은 원고에게 이 사건 1차 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 본안전 항변에 관한 판단

피고 C은, 원고가 부제소합의를 하였다고 항변한다. 살피건대, 을나 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2014. 4. 7.경 '본인은 D씨에 관련된 모든 일에 관심도 없고 상관도 안할 것을 약속합니다.'라는 내용의 각서를 작성하여 피고 C에게 교부한 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로는 원고가 피고 C과 부제소합의를 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 C의 위 본안전 항변은 이유 없다.

나. 원고의 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장 피고 B 명의의 이 사건 1차 소유권이전등기는 위조한 매매계약서 등을 근거로 이루어진 원인무효의 등기이므로, 이에 터잡아 순차로 경료된 피고 C 명의의 이 사건 2차 소유권이전등기 역시 말소되어야 한다.

2) 판단 전 소유자가 사망한 이후에 그 명의로 신청되어 경료된 소유권이전등기는, 그 등기원인이 이미 존재하고 있으나 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안에 등기의무자에 대하여 상속이 개시된 경우에 피상속인이 살아 있다면 그가 신청하였을 등기를 상속인이 신청한 경우 또는 등기신청을 등기공무원이 접수한 후 등기를 완료하기 전에 본인이나 그 대리인이 사망한 경우와 같은 특별한 사정이 인정되는 경우를 제외하고는, 원인무효의 등기라고 볼 것이어서 그 등기의 추정력을 인정할 여지가 없다(대법원 2004. 9. 3. 선고 2003다3157 판결). 따라서 망인 명의로 신청되어 마쳐진 등기의 유효를 주장하는 사람은 위와 같은 특별한 사정이 있었다는 점을 주장·증명하여야 한다(대법원 2004. 9. 3. 선고 2003다3157 판결 참조).

이 사건에서 보건대, 이 사건 부동산 소유자 망 D이 2014. 3. 3.경 사망한 이후 피고 B이 2014. 4.

25.경 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 1차 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B 명의의 이 사건 1차 소유권이전등기는 특별한 사정이 없는 한 원인무효의 등기이다. 따라서 이에 터잡아 이루어진 피고 C 명의의 이 사건 2차 소유권이전등기 역시 별다른 사정이 없는 한 무효라고 할 것이다.

3) 피고 C의 주장에 관한 판단 가) 피고 C은, 망 D이 병간호에 대한 대가로 피고 B에게 이 사건 부동산을 증여하기로 하고 인감도장과 신분증을 교부하였는데 등기를 하기 전에 사망하였으므로, 이 사건 1차 소유권이전등기는 등기의무자 사망 전에 등기원인이 이미 존재하였거나 실체관계에 부합하는 것으로서 유효한 등기에 해당한다고 주장한다.

을나 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 망 D을 오랫동안 병간호한 사실, 피고 B이 2014. 2. 21.경 망 D을 대리하여 인감증명서를 발급받은 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로는 망 D이 사망 전에 피고 B과 이 사건 부동산에 관한 증여계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고 C은, 원고가 이 사건 부동산에 관한 권리를 포기하였거나, 피고들 사이의 매매계약을 승인 내지 추인하였다고 항변한다.

살피건대, 을나 제5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 망 D의 상속인인 원고는 망 D의 사망 이후 피고 B이 피고 C으로부터 매매대금을 수령할 수 있도록 이 사건 부동산에 관한 권리를 포기하였거나 피고들 사이의 매매계약을 승인 내지 추인한 것으로 봄이 상당하다. 따라서 피고 C 명의의 이 사건 2차 소유권이전등기는 원고에 대하여 실체관계에 부합하는 유효한 등기라고 할 것이다. 피고 C의 위 항변은 이유 있다.

① 망 D의 사망 이후 피고 B, 피고 C은 이 사건 부동산의 처리에 관하여 논의하였다.

② 원고는 피고 B의 부탁을 받고 2014. 4. 7.경 '본인은 D씨에 관련된 모든 일에 관심도 없고 상관도 안할 것을 약속합니다.'라는 내용의 각서를 작성하여 피고 C에게 교부하였고, 다수의 상속인들 역시 같은 취지의 각서를 피고 C에게 교부하였다.

③ 피고 B은 2014. 4. 17.경 '이 사건 부동산에 관하여 매수인 B으로 하는 소유권이전등기를 마친 이후 위 부동산으로 인하여 발생하는 민·형사상 등 이건으로 인한 모든 사건 발생시 본인 B이 전부

책임을 지겠음을 확약합니다.'라는 확인서를 작성하여 피고 C에게 교부하였다.

④ 피고 B은 피고 C과 매매계약을 체결하고 2014. 4. 25.경 이 사건 부동산에 관하여 자신 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

⑤ 피고 B은 그 무렵 피고 C으로부터 매매대금 명목으로 1억 1,000만 원(매매대금 2억 4,000만 원 - 근저당권 피담보채무 5,000만 원 - 임대차보증금반환채무 8,000만 원)을 수령하여 그 중 3,000만 원을 원고에게 지급하였다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사황영희

별지