

수원지방법원 2019. 4. 18 선고 2018가단541185 판결 [소유권이전등기 말소등기인수청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 해담

담당변호사 양승철, 이성호, 박종민

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 (유한) 원

담당변호사 조경애, 채영호

변론 종결 2019. 3. 21.

판결 선고 2019. 4. 18.

주 문

1. 피고 B은 원고로부터 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소2016. 10. 5. 접수 제151564호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라.
2. 피고 C은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소2016. 12. 14. 접수 제193368호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 관계

1) 피고 B은 슬하에 D, E 등 2남 2녀를 두었는데, 원고는 2016. 4월경부터 E과 사실혼 관계에 있었다.

2) 피고 C의 아들 F과 피고 B의 딸 D은 부부로서, 피고들은 서로 사돈관계이다.

나. 피고 B은 강제집행을 당하지 않기 위하여 원고가 피고 B으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 실제로 매수한 사실이 없음에도, 이 사건 부동산에 관하여 원고 앞으로 2016. 6. 15. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마치고, 2016. 10. 5. 위 가등기에 기하여 수원지방법원 용인등기소 2016. 10. 5. 접수 제151564호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다. 원고와 피고 B은 위와 관련하여 2018. 5. 31.

수원지방법원에서 강제집행면탈죄로 유죄 판결을 받았다.

다. 피고 C은 이 사건 부동산에 관하여 2016. 12. 14. 수원지방법원 용인등기소 2016. 12. 14. 접수 제193368호로 채권최고액 4억 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기관리자를 상대로 등기를 인수받아 갈

것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결 참조).

나. 위 인정사실에 의하면, 피고 B와 원고 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약은 피고 B의 강제집행을 면탈하기 위한 것이어서 통정허위표시로 무효이므로, 이에 따라 이 사건 소유권이전등기는 말소되어야 한다. 원고는 등기가 자기 명의로 되어있음으로 인해 부담하는 각종 조세 등의 불이익을 등기의 이전으로 인해 면하게 됨으로써 직접적으로 이익을 받는다고 할 것이므로, 피고 B를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수받아 갈 것을 청구할 수 있다. 다. 따라서 피고 B은 원고로부터 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

이 사건 근저당권등기는 통정허위표시로 무효인 이 사건 소유권이전등기에 기하여 이루어진 것으로 원인무효의 등기이고, 이 사건 근저당권의 피담보채무가 존재하지않는다. 따라서 피고 C은 원고에게 이 사건 근저당권등기를 말소할 의무가 있다.

2) 피고 C의 주장

피고 C은 피고 B과 피고 B의 F에 대한 채무 및 이 사건 부동산에 설정된 근저당권채무 등을 인수하고 이 사건 부동산을 매수하기로 하였고, 피고 B에 대한 대여금2억 5,794만 원을 매매대금과 상계하기로 하여, 피고 B에게 2016. 9. 29. 매매대금 중계약금 3,000만 원을 지급하였다. 그러나 피고 B이 이 사건 부동산을 원고에게 매도하였고, 피고 C은 매매대금 잔금으로 준비해두었던 1억 원을 F을 통하여 2016. 12. 3.원고에게 대여하여 주었다. 이후 피고 C은 원고가 피고 B으로부터 이 사건 부동산을 진정하게 취득하면서 피고 B의 채무도 함께 인수한 것으로 알고, 피고 B에 대한 기존채무를 포함하여 원고에 대한 대여금 채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 근저당권을 설정하였으므로 선의의 제3자에 해당한다.

나. 판단

앞서 든 증거들, 을 제1 내지 9호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고 C이 이 사건 근저당권등기를 마칠 당시 피고 C은 이 사건소유권이전등기가 통정허위표시에 의하여 마쳐진 사실을 알았다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 C은 악의의 제3자이므로 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

① 피고 C은 피고 B과 사돈관계로서 피고 B에게 2009년경부터 지속적으로 금전을 대여하였고, 피고 B의 경제적인 상황이나 이 사건 부동산의 사용 현황 등에 대해서 알고 있었던 것으로 보인다.

② 피고 C은 피고 B과 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하기로 하였다고주장하나, 그에 관한 객관적인 처분문서는 존재하지 않고, 피고 C의 주장에 의하더라도 피고 C이 이 사건 부동산에 관하여 원고 앞으로 가등기가 마쳐진 2016. 6. 15. 이후인 2016. 9. 29.에야 매매대금 중 계약금 3,000만 원을 입금하였던 점, 피고 B으로부터 이 사건 부동산을 원고에게 매도하였다는 말을 듣고도 별다른 이의를 제기하지 않았던 점 등에 비추어 실제로 주장하는 바와 같은 내용의 매매계약을 체결하였는지 의문이 든다.

③ 이에 대하여 피고 C은 원고 앞으로 가등기 및 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 전혀 알지 못한 채 매매대금 등을 지급하였다고 주장하나, 근저당채무액까지 합하여 11억 원이라는 거액에 부동산을 매수하고 그 대금을 지급하면서 이 사건 부동산에 관한 등기부등본을 확인하여 보지 않았다는 것은 통상의 거래관념에 비추어 납득하기 어렵고, 이 사건 부동산의 실제 소유자가 피고 B이라는 점을 알았기 때문에 그와 같이 돈을 지급하였다는 원고의 주장이 더 설득력 있다.

④ F이 2016. 12. 3. 원고 명의의 계좌로 1억 원을 송금한 사실은 인정되나, 그 동안 피고 C은 피고 B과 금전거래를 해왔고, 위 돈은 피고 B의 채무 변제에 사용된 것으로 보이는 점 등에 비추어, 위 인정사실만으로는 피고 C이 원고에게 1억 원을 대여한 것이라고 보기는 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 또한 피고 C은 원고가 피고 B의 채무를 인수하였다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 관한 원고와 피고 B 사이에 체결된 매매계약이 통정허위표시로 무효인 이상, 원고에게 피고 B의 채무를 인수할 의사가 있었다고 보기는 어렵다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김은경

[별 지]

목 목

1. 용인시 수지구 대 199.6㎡
 2. 위 지상 철근콘크리트조 스타브지붕 3층 근린생활시설 및 주택
 - 1층 117.405㎡
 - 2층 117.405㎡
 - 3층 117.405㎡
- 용도 1층 소매점, 주택(1가구)
- 2층 사무소, 주택(1가구)
- 3층 주택(1가구), 끝.