

서울중앙지방법원 2024. 6. 27 선고 2022가단5116637 판결 [소유권이전등기말소등기 등 청구의
소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 전영준, 이정주

피고1. H

2. I

3. J

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 지명 담당변호사 김재환

4. 주식회사 K

피고 1, 4의 소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 조용준, 황지원, 예승비

변론 종결 2024. 5. 23.

판결 선고 2024. 6. 27.

주 문

1. 원고들의 피고 주식회사 K에 대한 주위적 청구 및 피고들에 대한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담하되, 감정비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고 주식회사 K(이하 '피고회사'라 한다)는 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 대전지방법원 보령등기소 2014. 1. 27. 접수 제2196호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예 비 적 청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고 A, B에게 각 25,000,000원, 원고 C에게 10,714,200원, 원고 D, E에게 각 7,142,900원, 원고 F, G에게 각 12,500,000원 및 위 각 돈에 대하여 2014. 1. 27.부터 2022. 6. 5.까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. L는 1950. 1. 9. M(1984. 6. 19. 사망)와 혼인하여 그 사이에 원고 A과 N, 피고 H과 O, 원고 B을 자녀로 두었고, N은 원고 C와 혼인하여 그 사이에 원고 D, E을 둔 상태에서 2006. 7. 15. 사망하였으며, O은 원고 F, G을 자녀로 둔 상태에서 2009. 7. 1. 사망하였다.

나. 2013. 12. 12.자로 L가 소유하던 이 사건 부동산을 주식회사 P(이후 주식회사 Q, 피고회사 순으로 상호가 변경됨)에 대금 2억 4,200만 원에 매도하되, 계약금 1,560만 원은 계약일, 잔금 2억 2,640만 원은 2014. 1. 21. 지급하는 내용으로 매매 계약서가 작성되었다(이하 '이 사건 계약, 계약서'라 한다).

다. 2013. 12. 12. L의 R은행 계좌(계좌번호(계좌번호 1 생략))가 1만 원을 입금하면서 신규개설되어 같은 날 1,560만 원이 위 계좌로 입금되었다가 12. 17. 그 중 1,500만 원이 피고회사 S은행 계좌(계좌번호 (계좌번호 2 생략))로 출금되었고, 잔액 61만 원이 남은 상태에서 2014. 1. 21. 2억 2,640만 원이 입금되었다가 1. 22. 2억 2,700만 원이 출금되어 위 계좌의 잔액은 이자 192원을 합한 10,192원이 남았다.

라. 이 사건 부동산에 관하여 대전지방법원 보령등기소 2014. 1. 27. 접수 제2196호로 이 사건 계약서를 근거로 하여 피고회사 명의로 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라 한다)가 마쳐졌다. 이때 신청서류에는 부동산등기법 제51조 등에 따른 2014. 1. 24.자 확인서면(갑 제9호증 18쪽, 이하 '이 사건 확인서면'이라 한다), 피고 H이 신청하여 발급받은 망인의 2014. 1. 17.자 주민등록초본, 피고 H의 운전기사 T이 대리 발급받은 L의 2014. 1. 24.자 인감증명서가 첨부되었고, 이 사건 확인서면에는 신분증에 의하여 L 본인임을 확인하였다는 기재와 함께 우무인이 날인되고, L의 주민등록증 사본이 첨부되었다.

마. L는 2014. 7. 11. 사망하였다(이하 '망인'이라 한다).

바. 피고 I는 서울북부지방법원 2019고단5553호로 기소되어 2020. 8. 20. 이 사건 확인서면을 위조, 행사하였다는 범죄사실로 징역 6월, 집행유예 2년, 사회봉사명령 80시간의 형이 선고되었고, 그 주된 요지는 아래와 같다.

○피고인은 J 법무사 사무소의 사무장으로 근무하던 사람으로, 망 L로부터 이 사건 부동산의 소유권을 망 L의 아들인 H이 운영하는 주식회사 P에 이전하는 업무를 대행하여 달라는 의뢰를 받아 등기에 필요한 서류를 작성하던 중 망 L가 권리필정보를 대신하는 확인서면 란의 우무인을 찍지 않겠다고 하자, 피해자 J 법무사 몰래 위 확인서면의 우무인 란에 피고인의 지장을 날인하고, 위 피해자 J 명의의 확인서면을 작성하기로 마음먹었다.

○피고인은 2014. 1. 24. 서울 중구 U에 있는 J 법무사 사무실에서 컴퓨터와 검정색 필기구를 이용하여 확인서면 양식의 등기할 부동산 표시란 등을 기재하고, 우무인란에 피고인의 지장을 찍은 다음, '위 첨부서면의 원본에 의하여 등기의무자 본인임을 확인하고 부동산등기법 제51조, 부동산등기규칙 제111조 제3항의 규정에 의하여 이 서면을 작성하였습니다. 2014. 1. 24. 법무사 J'라고 기재하고, J의 이름 옆에 도장을 날인하였다.

○피고인은 위와 같이 행사할 목적으로 사실증명에 관한 사문서인 피해자 J 명의의 확인서면 1장을 위조하고, 2014. 1. 27. 대전지방법원 보령등기소에서 성명불상인 공무원에게 소유권이전등기신청을 하면서 위와 같이 위조된 확인서면을 마치 진정하게 성립한 문서인 것처럼 제출하여 이를 행사하였다.

○피고인과 변호인은 포괄적인 사전승낙을 받아 위조, 행사한 사실이 없다는 취지로 주장하나, 피해자가 위와 같이 위법한 행위까지도 사전에 포괄적으로 승낙하거나 사후에라도 승인하였다고 볼 수 없다.

[인정증거: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 9 내지 12, 14, 42호증, 변론 전체의 취지]

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고들 주장 요지

1) 사실관계 - 망인은 2013년 7월경 의사능력이 매우 악화되어 중증 치매 판정까지 받은 상태였고, 2013년 말 이후로 망인의 신분증과 도장은 피고 H이 보관하면서 이를 사용하였으며, 심지어 피고 H이 중국에서 망인의 인감을 위조해와 사용하기도 하였는데, 결국 피고 H이 피고 J, I를 통하여 이 사건 계약서를 위조하여 이 사건 이전등기를 마쳤다.

- (망인이 2013. 12. 10. 인감으로 피고 H이 위조한 도장을 신고했다가 말소하고 자신의 진정한 도장을 신고하였는데,) 피고 H이 이를 모르고 위조한 도장으로 이 사건 계약서에 날인하고 이를 보관하다가 감정절차에 제출하였고, 이 사건 이전등기 과정에서 작성된 위임장 역시 위조한 도장을 날인한 것이거나 인감대장의 인영과 동일성이 입증되지 않아 적법하게 위임받아 업무가 처리되었다고 할 수 없다.

- 망인이 선산인 이 사건 부동산을 피고회사에 처분할 이유나 동기가 없고, 잔금이 이 사건 이전등기

전 곧바로 피고 H의 개인 계좌로 이체되는 등 이 사건 계약에 따른 대금이 모두 망인의 의사에 의하지 아니한 채 피고회사와 피고 H에게 반환됨으로써 피고회사가 실질적으로 대금을 지급하지 않은 것이다. 피고 H은 매매대금 상당액을 증여받았다고 주장하나, 그 증거가 없다.

- 망인으로부터 이 사건 이전등기 절차를 위임받게 된 경위 등에 관한, 피고 I가 주장하는 사실관계가 객관적 증거에 반하고, 피고 I, J는 이 사건 이전등기를 처리하는 과정에서 망인과 연락하지 않았다.

2) 주위적 청구원인 ① 이 사건 계약은 망인의 의사에 의한 것이 아니고 이 사건 계약서가 위조된 것이어서 불성립되었고, ② 망인이 피고 J에게 이 사건 계약에 따른 등기업무를 위임하지 않았거나 피고 I 주장처럼 망인이 이 사건 확인서면에 우무인을 찍지 않겠다는 의사를 표시함으로써 그 위임 의사를 철회한 이상, 피고 I가 이 사건 확인서면을 위조하여 마친 이 사건 이전등기는 중대한 절차적 하자가 있어 원인무효이다. 따라서 원고들은 망인의 상속인으로서 이 사건 부동산에 관하여 보존행위로서 이 사건 이전등기의 말소를 구한다.

3) 예비적 청구원인 이 사건 이전등기가 유효하게 마쳐졌더라도, 이 사건 계약은 매매대금이 모두 반환되어 실질적으로 지급하지 않은 것이고, 피고회사가 마치 대금을 모두 지급한 것처럼 주장하며 그 지급의무의 이행을 거절하였으므로, 피고 H을 제외한 상속인인 원고들 전원이 이러한 피고회사의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하는 의사표시가 담긴 2022. 11. 7.자 준비서면을 통해 이 사건 계약을 해제하고 그 원상회복으로 이 사건 이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고회사 주장 요지

이 사건 계약 당시 경증 인지장애에는 해당하더라도 망인의 의사능력은 충분하였고, 망인이 2013. 12. 10. 직접 주민센터를 방문하여 적법하게 인감 변경신고를 하였으며, T도 망인이 V 주임에게 지시하여 인감증명서를 발급받아오도록 요청하였다는 취지로 말하고 있다.

피고 H이 망인을 모시고 은행에 가서 망인 지시에 따라 서류를 작성한 일이 있고, 매매대금이 처리된 것은 피고 H에 대한 증여세를 조사하는 과정에서 증여가 아닌 다른 사유가 있는 것으로 확인되었다.

망인은 유일한 손자인 피고 H의 아들 W이 선산을 물려받길 원했고, 그래서 W이 90%의 지분을 가지고 있는 피고회사에 이 사건 부동산의 소유권을 이전하였으며, 피고회사는 이 사건 계약에 따른 대금을 모두 지급하였다. 즉, 이 사건 이전등기는 망인의 진정한 의사에 따라 마친 적법·유효한

등기이다.

비록 피고 I가 형사처벌을 받았더라도 망인이 우무인을 찍는 것을 극도로 꺼려하자 피고 I가 피고 J로부터 위임받았던 포괄적인 등기 업무 대행권한을 이용하여 자신의 우무인을 날인한 것이어서 이 사건 이전등기의 효력에는 영향이 없다.

(피고 I는 망인이 자신에게 일본군에 끌려가 만주에서 고생한 얘기를 해주면서 우무인을 찍을 수 없다고 고집하여 허락을 받고 우무인을 대신 날인하였다는 취지로 주장한다.)

다. 판단

1) 주위적 청구원인 살피건대, 피고 I가 이 사건 확인서면을 위조, 행사하였다는 이유로 형사처벌을 받은 점이나 이 사건 계약에 따른 대금이 망인 명의 통장에 입금되었다가 그 직후 전액 출금된 점에서 다소 이례적이기는 하나, 등기추정력이 인정되는 이상, 갑 제40, 41호증, 감정인 X의 인영감정결과만으로는 이 사건 계약서가 위조되었다고 인정하기 부족하고, 갑 제4 내지 8, 13, 15, 17 내지 21, 23 내지 27, 29 내지 33, 39, 45, 49, 50호증만으로는 이 사건 계약이 성립되지 않았거나 이 사건 이전등기의 등기절차에 중대한 하자가 있어 원인무효라는 원고들 주장을 인정하기 부족하다.

2) 예비적 청구원인 앞서 본 것처럼, 피고회사가 이 사건 계약에 따른 대금 전액을 망인의 계좌에 이체하고 이 사건 이전등기를 마친 점에서 이 사건을 실질적으로 매매대금을 지급하지 않은 경우와 동일하다고 할 수 없고, 원고들이 주장하는 사정만으로는 피고회사가 이 사건 계약에 정한 대금 지급의무의 이행을 거절한 경우라고 인정하기 부족하다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고들 주장 요지

1) 주위적 청구원인 이 사건 이전등기가 말소되지 아니할 경우 공동불법행위로 인한 손해배상책임으로, 피고들은 연대하여 원고들에게 1억 원을 지급할 의무가 있다.

즉, 피고 H와 밀접한 관계에 있는 피고 I는 망인의 의사에 반하여 우무인을 대신 날인하고 피고 J 명의로 이 사건 확인서면을 위조 및 행사하는 불법행위를 범하였고(또는 망인이 우무인 날인을 거절하여 그 소유권이전 의사 등을 철회하였는데도, 망인의 의사에 반하여 이 사건 계약서와

등기위임장에 위조된 인감을 날인하는 등 불법행위를 하였다), 피고 I가 근무하는 법무사 사무실의 대표자로서 그 사용자인 피고 J는 민법 제756조에 정한 사용자책임을 부담한다.

피고 H은 이 사건 부동산을 가로채고자 피고 I로 하여금 이 사건 확인서면, 등기위임장, 매매계약서 등을 위조 및 행사하게 하여 이 사건 이전등기를 마쳤으므로 불법행위책임을 부담하고(또는 매매대금을 망인 의사에 반하여 피고회사와 자신에게 반환되도록 하는 불법행위를 하였다), 피고회사는 피고 H이 지배하는 형식적인 회사이므로 실질적 대표자인 피고 H이 한 위와 같은 불법행위에 관하여 민법 제35조 제1항에 의한 손해배상책임을 부담한다.

피고들의 불법행위로 인하여 망인은 이 사건 부동산을 상실하였고, 적어도 1억 원이 넘는 이 사건 부동산의 시가 상당액의 재산상 손해를 입었으므로, 이를 상속받은 원고들은 손해액의 일부로 1억 원을 원고들 상속지분에 따라 청구한다.

2) 예비적 청구원인 만약, 피고 J가 망인으로부터 등기 업무를 위임받았다면, 피고 J는 이 사건 확인서면을 작성할 당시 망인에 대한 본인확인 의무를 다하지 않았으므로, 민법 제750조의 불법행위책임을 부담하고, 이 사건 계약서가 위조된 이상 위와 마찬가지로 손해배상책임을 부담해야 한다.

나. 피고들 주장 요지

이 사건 이전등기는 망인의 의사에 따라 적법하게 마쳐진 유효한 등기이고, 피고 I가 이 사건 확인서면에 자신의 우무인을 날인한 것도 망인의 승낙 하에 이루어진 것이다. 따라서 피고들은 피고 I의 불법행위를 전제로 한 손해배상책임을 부담하지 않는다.

피고 J는 피고 I를 포함한 직원들이 본인확인 업무를 대행해도 좋다고 지시한 적 없고, 망인과 피고회사로부터 이 사건 이전등기 업무를 위임받아 처리한 것이며, 피고 I가 망인이 매매계약서에 날인한 인영이 인감증명서와 다른 것을 발견하고 망인에게 인감 변경을 권유하여 망인 스스로 2013. 12. 10. 동사무소에 가서 인감변경신고를 하게 된 것이다.

다. 판단

1) 주위적 청구원인 피고 I가 이 사건 확인서면을 위조, 행사하였다는 이유로 형사처벌을 받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고 I는 그 불법행위로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. 하지만, 이 사건

계약서가 위조되었다거나 이 사건 이전등기가 망인의 의사에 반하는 것이라는 점에 관한 입증이 부족한 이상 원고들이 주장하는 것처럼 망인이 불법행위로 인해 이 사건 부동산의 소유권을 상실하였음을 전제로 하는 손해배상청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 예비적 청구원인 마찬가지로 피고 1가 형사처벌을 받았다는 사정만으로 망인이 불법행위로 인해 이 사건 부동산의 소유권을 상실하였다고 인정할 수는 없으므로 이와 다른 전제에 선 원고들의 손해배상청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고들의 피고회사에 대한 주위적 청구와 피고들에 대한 예비적 청구를 모두 기각한다.

판사정성균

별지