

상속등기 원인무효에 의한 소유권 말소등기(상속회복 청구의 소)

원고 가명 이 하 정, 김 수 현

피고 가명 김 수 민

1. 소의 취지

무명가수인 피고 김수민은 2021년 11월 7일 아버지 김종태의 사망 후 새어머니가 내어주기로 한 상속재산의 가치에 대해 상세히 알고 있었으나 원고들에게 이를 제대로 공지하지 않았고, 적당히 말로 얼버무려 마치 지분을 정확히 나누는 듯한 인상을 주어 단 몇분만에 합의를 이끌어 낸후 원고들의 인감을 가져다가 단독으로 협의문을 작성하고 날인한 후, 몰래 등기를 완료하였습니다.

피고는 상속협의과정 전후에 원고들을 자주 기망하였고 상속재산의 분배도 공평하지 않았으므로 원고들이 끊임없이 재협의를 요구하였으나 아프다는 핑계로 연락을 두절하면서도 방송활동은 여전히 활발하게 하였습니다.현재 자신은 언니인 원고 김수현이 시키는 대로 했을 뿐이라면서 자신은 잘못이 없으니 재협의를 못한다고 주장하고 있습니다.

이에 원고들은 상속분할협의서의 무효화와 그 협의서에 의해 이행된 상속등기를 원인무효로 하여 상가지분의 3분의 2에 대한 소유권 말소등기의 소 (상속회복청구의 소)를 구하는 바입니다.

2. 당사자 관계

가. 고소외 김종태는 2021.11.7. 12:46 사망하였습니다.

나. 위 김종태는 1970. 6.17. 고소외 안재순과 결혼하여 슬하에 고소외 망 김용철(1999.2.1 사망), 김수현, 김수민을 두었고, 1996. 12.27 이혼하였으며, 2008.4.26 최은실과 재혼하여 슬하에 김민수를 두었습니다.

다. 위 김용철은 1993. 3. 19. 이하정과 결혼하여 슬하에 김소영과 김수영을 두었습니다.

라. 따라서 고소외 망 김종태의 상속인들로는 처 최은실, 1녀 김수현, 2녀 김수민, 2남 김민수, 대습 상속인인 위 망 김용철의 처 이하정 그의 1녀 김소영, 그의 2녀 김수영이 있습니다.

3. 사건의 전개와 문제점

1) 원고 김수현은 피고 김수민의 언니로서 미국 뉴욕에 거주하며 2017년에 미국의 시민권을 취득하여 한국의 국적은 말소된 상태였습니다. 비거주자 외국인 신분으로 상속을 받아야 하므로 상속인으로서 미국에서 준비해야 할 서류들이 많았습니다.

피고 김수민은 현재 미혼이며 언더 그라운드에서는 제법 알려진 무명가수였지만 언니에게 늘 가난을 호소하였습니다. 돈이 없어서 한달에 50만 원을 버는 하민경이라는 친구에게 생활비를 빌려 쓴다고도 하였고 음반을 낸다고 원고에게 빌려간 4천만 원이 없어서 10년이 다 되도록 갚지 않아 원고가 탕감해 주기도 하였습니다. 유튜브 채널이 잘 되고 있지 않냐고 언니가 물을 때도 유튜브 회사에서 커미션을 다 가져가기에 간신히 용돈만 버는 정도이며 그것도 없었다면 굶어 죽었을 것이라고 항상 말해 왔습니다.

원고 김수현은 동생 김수민의 생계를 위하여 어렵사리 본인의 상속분을 양보하기로 마음먹고 피고에게 이야기 합니다. 그러자 피고는 어차피 언니는 상속분을 포기하는 것이므로 미국의 서류가 뭐가 필요하겠느냐고 그냥 자신이 모든 상속 과정을 대리 하겠다고 합니다.

원고 김수현은 한국을 떠난지 10년이 넘었으므로 본인의 주민등록증과 인감을 누가 갖고 있는지도 인감증명서가 앞으로 어디에 쓰일지도 전혀 모르고 있었습니다. 상속이 진행되는 중간에 자신의 인감이 어디 있는지 피고에게 물었을 때 피고가 소지하고 있다는 말만 들었습니다. 인감증명서를 발급한다는 말을 피고가 한 적은 있으나 왜 발급하는지도 몰랐습니다. 원고 김수현은 어차피 상속분을 양보한다고 하였으므로 상속포기자가 상속을 완료하는데 인감이 필요할 것이란 생각은 하지 못하였습니다.

그러나 피고는 언니가 미국에 있어 아무것도 할 수 없다는 사실을 이용하여 수차례 언니 김수현의 인감증명서를 무단으로 발급하고 피상속인의 은행계좌부터 상속협의서, 심지어 피고와 원고 2인 공동소유인 수지 성복동 주택까지 피고의 명의로 무단으로 증여해 갑니다. 국적이 2017년에 말소된 김수현의 인감은 효력이 없었음에도 행정처의 착오로 인해 인감증명서가 발급이 된 것이 문제였습니다. 국적상실 신고를 아직 하지 않았다고 해도 외국의 시민권을 취득한 이후에 한국국적은 자동 말소됩니다.

2) 피고 김수민의 올케인 원고 이하정은 11월 7일 아버지 김종태가 사망하기 직전부터 건강상태가 좋지 않아 입퇴원을 반복하다가 12월 7일 장기를 절제하는 대수술을 하여 거동을

하기에 어려운 상태였고, 이하정의 두 딸은 어머니의 간호와 시험 준비로 여념이 없었던 상황이었습니다. 이하정은 두 딸과 협의 후 본인이 대표로 재산을 받기로 하고 모든것을 피고 김수민을 믿고 맡겼습니다.

원고 이하정이 아프다는 말을 전해들은 김수현은 2021년 11월 21일 전화를 하여 상속재산이 많아 적어도 10억씩은 받을 것 같다는 말을 합니다. 김수현은 다시 이하정과 카톡을 하다가 그룹톡으로 피고를 초대하여 상속재산에 대해 상세히 얘기해보라 하였으나 피고는 올케가 아파서 나중에 말하려 했다며 대화를 피합니다.

피고는 카톡을 끝내자마자 바로 원고 김수현에게 전화를 걸었고 앞으로 올케 이하정에게 전화하여 이것저것 상황을 보고 하면 가만히 두지 않겠다고 엄포를 놓았습니다. 이유인 즉슨 이하정의 딸 김수영이 정신이 이상하여 도중에 깽판을 칠게 뻔하고 그러면 아빠의 유산을 다 쥐고 있던 새어머니로 부터 재산을 못 받을 수도 있다는 것이었습니다.

그리고 이하정을 믿어서는 안된다고 엄마가 돌아가셨을 때 엄마 재산을 이모와 공모하여 빼돌렸고, 이모와 양평군 소재 땅을 공동소유하고 있다는 것이 그 증거라고 하였습니다. 언니 김수현은 아무리 그래도 상속인들이 현재 돌아가는 내막을 알 권리가 있다고 말하니 그러면 이하정 모녀는 따로 재산을 받아 내던지 말던지, 본인은 혼자서 자기 지분만을 받아 내겠다며 말도 안되는 소리를 하여서, 김수현은 앞으로 절대로 올케와 연락을 안하겠다는 약속을 합니다.

실상은 양평군 소재의 땅은 이하정이 과거 시어머니로부터 상속받은 것이었고 그 사실을 피고도 이미 알고 있었습니다. 그러나 피고는 언니가 혹 형편이 어려운 올케에게도 재산을 분배해 줄까 두려웠고 언니가 올케랑 자꾸 소통을 하면 아빠의 상속 재산이 얼마인지 탄로가 날까봐 거짓말로 이간질을 한 것입니다.

나중에는 이하정이 두집 살림을 하는 것 같다며 말도 안되는 이유로 견제를 하였고 49제 때에는 못사는 줄 알고 있던 올케네 애들 조차 명품을 입고 다니더라, 나만 거지같이 입고 나왔더라라는 말까지 합니다. 아버지를 추모하는 자리에서조차 본인만 어렵게 산다는 것을 언니에게 어필하기 위해 남들이 어떠한 브랜드의 옷을 입었는지 확인하고 말을 전한 것입니다.

3) 피상속인의 모든 상속재산은 새어머니 최은실이 보유하고 있었고 새어머니는 좀처럼 상속 재산을 내어 놓으려 하지 않아 피고는 수차례 재산을 분할해 달라는 요구를 하였습니다. 이 과정에서 매일 미국에 있는 언니 김수현과 연락을 주고 받으며 상의하였고, 언니로부터 20여년전에 친분이 있었던 변호사를 소개받아 소송을 하기로 결정하였습니다.

4) 11월 30일 새어머니와의 소송을 시작하기에 앞서 변호사는 피상속인의 남은 부동산의 가치가 44억이라는 내용의 카톡을 언니 김수현에게 보냅니다. 김수현은 피고에게 이를 들은 바가 없어 확인하니 변호사님이 잘못 알고 하신 말이다, 실제로는 20억도 안될 것이다, 건물이 너무 낡고 오래되어 팔지도 못한다고 답하였고 주변에 비슷한 상가가 팔린 기록이 없어 얼마인지 알 방법도 없다며, 변호사님을 귀찮게 하면 일을 안해줄지도 모르니 앞으로 연락을 주지도 받지도 말라며 주의를 주었습니다. 12월 2일 피고는 변호사와 소송을 위해 계약을 합니다.

피고는 아버지의 유산이 너무 많으면 혹시나 언니가 마음을 바꿀까 싶어 변호사와의 연락을 차단함으로써 친언니에게 조차 상속재산의 내역을 정확히 알리고 싶지 않았던 것입니다.

5) 12월 27일 오전, 최은실 모자는 피고와 만나 안산시 단원구 소재의 상가건물과 현금 14억을 피고와 원고들 몫으로 내어 놓기로 피고에게 잠정 약속하였습니다.

12월 27일 저녁, 피고는 김수현에게 전화를 하여 상속분이 정해졌으므로 어떻게 나눌지를 의논해 옵니다. 김수현은 이하정 모녀 3분의 1, 피고 3분의 2(김수현의 몫까지 합산하여)로 건물과 현금을 각각 똑같이 나누라고 합니다. 그러나 피고는 언니의 말을 듣지 않고 이하정 모녀에게 10억 원을 주고 끝내고 싶다며 실랑이를 벌입니다.

피고는, 이전에 이하정에게 전화했을 때 아빠의 남은 재산이 얼마인지 다 얘기한 것이냐, 도대체 얼마라고 얘기한 것이냐고 다그쳤고 김수현은 혐의가 되기 한참 전이었으므로 대충 10억은 될거라고 말했다고 하였습니다. 그러자 대뜸, 그럼 이하정에게 10억 주면 되는거 아니냐며 김수현의 대답을 종용했고 순간 김수현은 한푼도 없다는 동생이 상속세를 어떻게 내려고 건물을 갖겠다고 하는지 걱정이 앞서 이성적인 판단이 잘 서지 않았습니다.

피고는 버릇없는 조카한테는 한푼도 주고 싶지 않다는 등, 같이 어떻게 얼굴 맞대며 건물을 관리하냐는 등, 어차피 관리도 엉망이고 낡은 건물이라 가치도 없으므로 본인이 모두 갖겠다고 김수현을 설득하려 하였습니다. 김수현은 실은 우리가 올케한테 다 줘도 모자란다, 아빠 없이 자란 아이들한테 그러면 안된다고 이야기 합니다.

김수현은 도대체 상가의 가치가 얼마인지 알아는 봤냐 상속세는 얼마냐고 계속 물었고 피고소인은, 상속세가 이하정 2억7천 김수민 5억 정도라고 하였습니다. 김수현은 그래도 실제 팔리는 금액이 얼마가 될지 모르는데 44억이란 말도 있었고, 이 부분을 올케한테 어느정도 축소하더라도 제대로 얘기해야 한다고 합니다. 그래도 갖고 싶으면 이렇게 나누어도 법적으로

문제가 되지 않는지 변호사님께 꼭 의논해서 결정하라고 두번이나 확인을 하며 피고에게 다짐을 받습니다. (녹음)

그러나 피고는 변호사에게, 협의가 공평한가에 관한 의논을 해 온 적이 없으며 그저 협의가 이렇게 되었다고 통보만 하였다 합니다.

6) 12월 28일 저녁, 피고는 이하정과 협의를 보았다면서 이하정 현금 10억 원, 김수민, 김수현은 건물 20억 원과 현금 4억 원, 4억은 건물에 들어가 있는 보증금 2~3억, 1억은 변호사비, 이전비 등 잡비라고 했다며 김수현에게 카톡을 보냈으며, 지금까지처럼 이하정에게 먼저 전화하지 말라고 당부를 하였습니다. 나중에 확인해 본 바 보증금은 1억 2천만 원에 불과했습니다.

7) 12월 29일 피고 김수민은 부동산과 현금 전부를 단독으로 받겠다는 협의서를 혼자 작성하고 새어머니 최은실을 만나러 갔으나 최은실은 혼자서 나오는게 어디있냐, 혼자 재산을 다 받는다는 것은 이상하다며 날인을 거부하였습니다. 피고는 본인이 다 받은 다음 정확하게 3분의 1로 나눌거라고 대답했으나 새어머니는 받아 들이지 않았습니다.(녹음, 최은실 음성 있음)

8) 12월 30일 피고 김수민은 이하정에게 10억을 주는 것으로 협의서를 수정하여 다시 최은실을 만났으며 이때 최은실은 현금 10억을 이하정에게 직접 이체해 주고 안산시 단원구 소재의 상가를 김수민이 단독으로 갖는다는 협의서에 날인을 해주게 됩니다.

이 날 최은실은 피상속인 명의의 노랑우산공제회 2,800만 원과 피상속인 사망 이후 들어온 상가 임대료 2개월 분 3,600만 원, 1,900여 만 원이 남은 사업자 통장을 건네 주었고 이 금액을 협의서에 넣어달라 요구하였으나 김수민은 거부하였습니다. (녹음, 최은실 음성 있음)

당시 김수현은 상속 협의서를 피고가 작성해서는 안된다고 하였으나 피고는 변호사님이 직접 작성해 주셨다고 거짓말을 하였습니다. 변호사는 김수민이 쓴 협의서를 대충 읽어 준 정도라고 합니다. 그리고 협의 시에도 변호사와 함께 가는 줄로만 알고 있었는데 혼자 간다고 했으며 왜 이렇게 급하게 서두르느냐는 언니의 말에 본인이 작성한 협의서를, 빠른 협의를 위해 변호사님이 급하게 준비해 주셨다고 거짓말을 하였습니다. 피고는 협의 이전에도 이후에도 5인의 상속인 중 단 한명에게도 협의서를 보여준 적이 없습니다.

같은 날 김수민은 다 받았다고 김수현에게 전화를 했고 언니인 김수현은 이제 더이상 거지처럼 살지 말고 하고 싶은거 다 하고 살라며 축하한다고 해 줍니다.(녹음)

9) 12월 31일. 저녁 11시 41분 피고는 김수현에게 카톡으로 변호사님이 상가 등기를 직접 도와주신다고 했다면서 법무사 수수료 수백 만 원이 절약될거 같다며, 등기를 하는 김에 원고 2인과 피고 공동소유인 수지 성복동 주택을 달라고 합니다.

변호사는 새어머니와 소송을 하기로 이미 착수금을 받았는데 소송을 시작하기도 전에 협의가 되었으니 상가등기를 무료로 해준다고 한 것이었습니다.

언니 김수현은 그러라고 하며 올케가 동의할까 물었더니 10억이나 벌어들였는데 당연하다고 말합니다.

이 날 피고는 올케 이하정은 직계가 아니고 오빠가 없어서 주민센터에서 서류 한장도 못뚫는다는 말을 하였는데 아버지의 상속재산이 과연 얼마였는지 알아 볼 수가 없으므로 혼자서 재산을 독차지 했다는 사실을 들킬 일이 없다는 뜻이었습니다.

원고 김수현 역시 해외에 살고 있었으므로 아버지의 유산이 얼마인지 알아 볼 방법이 없었고 상황이 이렇다 보니 모든 것은 김수현이 혼자서 주도하고 만의 하나 사실을 숨기더라도 아무도 알아낼 수가 없는 상황이었습니다. 피고는 이러한 사실을 악용하여 혼자서 아버지의 유산을 최대한 차지하고자 용의주도하게 계획을 하였습니다.

10) 1월 1일. 저녁 원고 김수현이 가족들과 6월에 한국에 들어오는 일로 피고와 다툼이 있었습니다. 김수현은 입국 후 자가격리를 피고와 공동 소유이며 현재 피고의 거주지인 수지 성복동 주택에서 하기로 했었는데 갑자기 피고가 안된다며 말을 바꾸었습니다.

어린 아이들이 있어 마당이 있는 본인 소유의 집에서 격리를 하겠다는데 다짜고짜 절대 안된다며 못을 박는 피고의 어이없는 행동에 화가 난 김수현은, 수지 성복동 주택도 내 지분이 있는 엄연한 내 집인데 너가 무슨 권리로 오라마라 하느냐, 그럼 아빠에게 받는 내 상속지분을 돌려달라, 그 지분을 팔아 집을 사서 그 곳에서 격리를 하겠다고 합니다.

그런데 피고는 이미 모든게 다 끝나서 이제 돌려 놓을 수 없다고 합니다. 추가비용 없이 변호사님과 같이 하기로 했던 상가 등기도 이미 12월 31일 다른 법무사랑 모두 마쳤다고 합니다. 수수료는 300만원이 들었으며 취득세를 1억 8천이나 냈다고 구체적으로 말을 하여 김수현은 피고의 말을 믿었지만, 굳이 300만원이나 되는 비용을 더 들여서 법무사에게 등기를 마쳤다는게 너무나 이상했습니다. 언니가 왜 그런짓을 했냐고 하니 이런건 빨리 해야한다고 세무사가 시켰다고만 합니다. (녹음, 피고 음성있음)

피고는 모든 책임을 항상 다른 사람이 시켜서 했다는 말로 일관하여 책임을 다른 사람에게 전가하고 있습니다. 그러나 12월 31일 날 상가 등기를 완료했다는 말은 거짓말이었습니다.

김수현은 피고가 언니인 나를 속이고 등기를 했다는 말에 현재 누군가가 동생을 조정하고 있다는 생각이 들었습니다. 과거에 고모가 충고했듯이 사기꾼들이 들끓는 연예계에서 동생이

정말 무슨 일을 당하는건 아닌가 갑자기 걱정이 되었습니다. 실제로 동생은 연예계에서 사기를 당한 전적이 많았으며 본인 입으로도 아파트 몇채는 날렸다고 방송에서 조차 말한 적이 있습니다.

아무래도 언니는 너를 위해서라도 아빠의 재산을 지켜야 겠으니 다시 협의서를 쓰고 언니의 지분을 명의만 옮기는 것이니 상가에서 나오는 수입은 동생이 다 쓰라고 합니다. 피고는 알겠다고 대답합니다.(녹음).

11) 1월 2일과 1월 3일. 김수현과 피고는 재등기에 필요한 서류에 관해 의논합니다. 미국에서 보내야 할 서류가 많아 이것저것 김수현이 지시를 하고 피고는 협조하는 척하며 시키는 대로 하겠다고 합니다(녹음).

1월 3일 오전(뉴욕시간 1월 2일 오후 8시 58분) 김수현은 상가 등기를 이전해 주는 전제조건으로 수지 성복동 주택의 김수현 지분과 김수현 소유의 강원도 평창 토지를 모두 증여해 가라고 합니다. 대신 언니가 상가를 상속받으면 상속세를 내야 하니 피고에게 수지 성복동 주택을 담보로 하여 빌려 달라고 합니다.

12) 1월 4일 오전 9시 13분(뉴욕시간 1월 3일. 오후 7시 13분) 부터 한시간 가량 김수현은 피고와 역시 재등기에 관해 의논합니다. 재협의서도 다시 쓰고 모두 협조하겠다는 듯이 피고가 말합니다(녹음). 김수현은 재등기를 법무사가 다시 해 줄건지도 물어보라 하고 김수민은 알았다고 대답합니다.

상가 등기를 아직 하지 않았음에도 이미 등기를 완료했다고 거짓말을 한 김수민은, 언니 명의로 다시 재등기를 해줄 듯이 연기를 한 것이었고, 1월 4일 김수민은 기어이 언니를 기망하고 상속받은 상가는 물론 수지 성복동 주택의 원고 2인의 지분을 전부 본인의 명의로 증여해 등기를 완료합니다. (증거자료 등기부 등본)

김수현에게는 묻지도 않고 무단으로 인감증명서를 발급하여 증여해 갔으며, 이하정에게는 주택을 담보로 대출을 하여 상속세를 내야 하니 원고 둘다 나한테 증여를 해야 상속세를 낼 수 있다며 서류를 받아 갔습니다.

이하정은 아직은 언니가 피고에게 상속을 양보했다는 사실을 몰랐을 때였으므로 피고가 성복동 주택을 담보 대출하여 세 명의 상속세를 다 같이 납부한다는 것으로 알고 증여를 한 것이었습니다. 그러나 피고가 연락을 끊은 뒤 새어머니에게 받은 협의서를 읽어보니 상속세는 각자 납부한다는 구절이 명시되어 있어 피고에게 완전히 속았다는 것을 알게 되었습니다.

원고 이하정은 홀로 두 딸을 기르며 생업에 종사하였으나 한 달에 100만 원이 조금 넘는 수입으로 세 가족의 생활을 책임져야 했기에 저축을 하고 부동산 계약을 하는 등의 큰 금액이 오가는

거래는 경험한 적이 없었습니다. 이하정과 그 모녀의 주거지는 전세 보증금이 5,000만 원으로 30년이 넘는 낡은 상가의 10평이 채 되지 않는 곳입니다.

아이들을 키우며 홀로 돈벌이를 해야 했기에 수입에 제한이 있었고 당연히 쾌적하고 넓은 집으로의 이사는 20년이 넘도록 꿈도 꿀 수 없었습니다. 가난한 환경에 부동산 계약을 할 일이 없으니 인감의 사용과 위임의 위중함에 대해서도 무지하였습니다. 그저 남편의 동생인 피고를 신뢰하고 수술 이후 건강을 회복하지 못한 자신을 대신하여 어려운 상속 과정을 진행하는 피고에게 고마웠을 뿐입니다. 부동산과 등기, 재산 상속, 법적인 부분에 관한 지식이 전무한 상태였던 이하정은 피고에게는 기망행위를 하기에는 더할 나위 없이 쉬운 타겟이었던 것입니다.

피고가 1월 4일 몰래 상가의 등기를 해버린 사실을 전혀 알지 못했던 김수현은 같은 날인 1월 4일, 변호사에게 연락하여 재등기를 도와주시겠다는 답변을 받았습니다. 변호사는 지금 인터넷에 상가 등기가 프로세싱 중이라고 나오니 피고에게 빨리 말하여 중지시키라고 합니다. 김수현이 이 말을 곧바로 전달했으나 피고는 이미 막 등기를 완료한 상태였으니, 유유자적 운전중이라며 무시합니다.

그리고 그날 밤에 피고는 이미 상가도 수지 성복동 주택도 모두 본인의 명의로 등기를 끝냈으므로 언니 김수현에게 장문의 거짓 반성문을 쓰고, 몸이 심각하게 아프다며 필요한 것 다 적어놓으면 다음주에 변호사님과 만나서 다 해결하겠다며, 며칠 카톡을 안봐도 봐달라고 하며 기약없는 잠수를 탐니다.

13) 1월 9일, 동생이 정말로 아픈 줄 알고 며칠을 걱정하며 기다리는 와중에 김수현은 너무 오랫동안 연락을 하지않는 피고가 미심쩍어서 이하정에게 상속등기이전을 도와 달라고 합니다. 그리고 같은 날 어떻게 지분을 나눠야 하는지 변호사와 상의하다가 변호사에게 시세 정보가 적힌 서류를 전해받습니다. 변호사는 이 파일을 피고에게 받았다고 합니다. 김수현은 긴가민가 했었던 44억이 적혀있는 현시세를 비로소 처음 눈으로 확인하여 깜짝 놀랐으며, 이하정에게 전화를 하여 우리가 속은것 같다며 자초지종을 설명합니다.

피고가 새어머니에게 재산을 분할해 달라며 분쟁이 오갔던 시기에 김수현은 피고에게 이런저런 서류를 보낸 적은 있으나 피고는 일일이 설명을 한 적이 없었고 모두 자기가 만든 것이라 하여 김수현도 신경을 쓰고 본적이 없습니다. 그러나 변호사가 보낸 단 한 장의 상가 시세가 적힌 서류는 지금까지 피고가 언니인 김수현까지도 속이고 있었다는 증거가 되기에 충분했습니다. 동네 부동산에라도 가서 물어보라 했을때 그런 것 없다고 분명히 피고는 대답했기 때문입니다.

피고가 등기를 마친 상가는 피상속인이 땅을 사서 2003년도에 직접 지은 것으로 관리비는 세입자들이 전액 부담하고 있으며 매달 들어 오는 순수 임대 수입만 한달에 2천만 원이 넘습니다.

피고의 주장대로 상가의 실제 가치가 20억이라고 해도 현금 10억 원을 받은 이하정은 소소한 은행이자 외에는 아무것도 없는데 반해 20억 상당의 건물을 받은 김수민은 추가로 일년에 2억 4천만 원의 수익이 있는 것입니다.

또한 2024년 개통 예정인 신안산선이 연결되는 지하철역과 상가의 위치가 근접하여 미래에 어마어마한 가치상승이 예상되므로 현금 10억과 피고의 상가의 가치는 절대로 1대 2의 배분으로 나뉘어 졌다고 볼 수가 없습니다. 게다가 주변에 비슷한 시기에 지어진 건물이 2018년에 145억에 팔린 기록이 있고 피고 소유상가의 3배가 약간 넘는 면적이므로 피고의 상가는 145억의 3분의 1인 48억보다는 조금 낮은 수준의 44억 전후가 맞는 시세라고 추정되며, 2024년 지하철개통 이후로 그 가치는 천정부지로 솟을 것입니다.

14) 1월5일 ~ 1월 15일. 역시나 약속한 다음주가 되어도 연락이 오지 않아, 김수현과 이하정은 끝없이 카톡과 통화를 시도하지만 피고는 이를 계속 무시하였고 심지어 읽어보지도 않았습니다. 생각다 못해 김수현이 피고의 팬카페지기인 하민경과 피고의 인스타그램 메시지에, 팬카페와 방송사에 모든 것을 폭로할 것이며 이하정이 너를 고소할 것이다 라고 하였습니다. 이에 겁을 먹었는지 피고는, 정말로 고소를 했는지 염탐하기 위해 1월 13일 변호사와 고모에게 연락하고 1월 15일은 이하정을 찾아갑니다.

1월 13일 김수현은 고모를 통해 피고 김수민이 행사 때마다 500만 원이 넘는 출연료를 받고 있으며 외제차를 두 대씩 굴리는가 하면 심지어 수도 없이 차를 바꾸었다는 얘기를 듣습니다. 코로나 이전까지 김수민은 한달내내 매주 토,일요일은 행사가 있었으며, 현재도 라디오 정규 프로그램에 두 개나 출연 중이며 유튜브 라이브를 통한 부수입과 각종 방송매체에도 바쁘게 출연하고 있지만 언니한테는 돈이 한푼도 없다고 한것입니다.

피고는 변호사에게도 고모에게도 많이 반성하고 있다며 언니의 말을 따르겠다고 눈물겨운 연기를 하였고 이하정에게는 고소를 할 것인지 다그쳤으며, 자기는 언니인 김수현이 다 시키는 대로 한 것이고 새어머니가 연락을 끊었기 때문에 협의서를 다시 작성하는 것은 절대로 불가능하다 하였습니다.

1월 15일 원고 2인이 각각 새어머니와 연락을 취하였는데 새어머니는 거의 이틀에 한 번씩은 피고와 통화를 하였으며 연락을 끊은적이 없다고 하였습니다. 새어머니는 상가건물이 40억은 넘는 것으로 알고 있으며 곧 지하철이 개통되어 1년에 8억씩 오를 것이라고 하였고 이 사실은 피고도 알고 있다고 합니다.(녹음, 새어머니 음성있음)

15) 1월 15일 저녁, 피고는 결국 언니 김수현에게 연락을 합니다. 잠수를 탄 것이 아니라 그동안 아파서 쉰 것이라며 여느때와 같이 착한척 불쌍한척 연기를 하였고 이에 김수현은 이제 미안하다는 연기는 더이상 안통하며, 너가 가난하지 않다는 것도 알았으니 재협의서를 가져오는 걸로 사과를 받겠다 하니 역시 새어머니 핑계를 대다가 재협의는 못한다며 일방적으로 전화를 끊습니다.

16) 1월 16일 이하정은 등기부등본을 확인하다가 수지 성복동 주택의 언니 김수현 지분마저 1월 4일 피고에게 넘어간 것을 보고 김수현에게 연락을 하였고, 김수현은 피고에게 전화를 하여 왜 훔쳐갔냐고 따져물었습니다. 그러나 피고는 아무일도 없었다는 듯이 그게 무슨말이냐, 12월에 언니가 준다고 하지 않았냐며 녹음도 했고 증거도 있다고 시치미를 떼었습니다.

김수현은 12월에 준다는 의사를 밝힌 적은 있으나 분명 1월 3일 오전에 상가지분반의 반을 명의 이전해 주는 조건으로 준다고 피고에게 카톡을 보냈었고 피고는 이를 알고도 전제조건이었던 명의이전 없이 1월 4일에 무단으로 증여해 갔던 것입니다.

전화 녹음으로 증거를 잡히기 싫었던 피고는 김수현이 한마디도 못하도록 길길이 날뛰다가, 올케한테 건물의 시세는 왜 제대로 말 안했느냐고 하니 기준시가가 20억원이면 팔면 더 받을거라는거 올케도 알고 있었다, 올케는 나한테 다 알아서 하라고 했으면서 왜 이제와서 탄소리냐 올케가 한마디도 다 녹음이 있다며 둘이서 할테면 맘대로 하라고 일방적으로 전화를 끊어 버렸습니다.

시어머니의 사망 이후 김수현, 김수민 두 자매는 이하정의 짧은 결혼 생활 끝에 병으로 일찍 세상을 뜬 남편을 생각나게 하는 유일한 가족이었습니다. 재혼을 하신 시아버지는 아들을 잃은 슬픔을 극복하지 못하셨고 아들의 유일한 혈육인 김소영, 김수영 손녀들을 만나는것조차 꺼려하시며 돌보지 않으셨습니다.

이하정은 남편의 유일한 남매간인 김수현, 김수민 자매들과의 원만한 관계를 유지하는 것만이 사망한 남편의 아내로서의 몫을 다하는 길이고 후에 힘이 되어줄 친가 가족 없이 남겨질 두 딸을 위해서도 김수현, 김수민 고모들과는 좋은 관계를 이어가야 한다고 생각하였습니다.

그러므로 김수현, 김수민의 두자매의 의견에는 항상 동의하고 기분이 상할 법한 말실수도 모두 감내하며 살아 왔습니다. 따라서 상속재산에 대해 전달받을 때에도 상가 건물의 실제 가치가 어느 정도인지, 건물의 위치는 어디인지, 현금 10억 원을 받는 것이 공평한 것인지 따져 묻지도 않았으며 그저 피고를 믿고 당연히 몫을 정확하게 나눠 주었겠지라고 생각했습니다.

피고는 28억원이 넘는 이하정과 김수현의 상속분을 침해하고도 이 모든게 언니가 시킨일이라는 한마디로 일관하고 있으며, 김수현과 이하정의 눈과 귀를 막고 혼자서 주도하여 이끌어낸 협의서를 모두 다 같이 한거라고 우기며 연락을 끊어버렸습니다.

4. 결론

1) 상속등기는 상속협약서가 선행되어야 하며, 상속협약서에는 각 상속인들의 인감이 날인되어야 하며 인감증명서가 첨부되어야 합니다. 공동상속인인 김수현은 현재 미국시민권자로서 2017년 시민권 취득과 동시에 한국 국적은 자동으로 말소되었습니다.

이는 국적을 상실했다는 신고의 여부와 상관이 없으며 대한민국은 65세 이상의 국민을 제외하고는 이중국적을 허용하지 않으므로 김수현의 신분은 명백히 미국인이라 해야 할 것입니다.

그러나 대한민국 행정처의 전산 착오로 인해 원고가 한국국적이었을 때 사용했던 인감과 인감증명서가 마치 현재 한국인인 것처럼 발급이 되었으며, 이러한 인감은 비록 발급이 되었더라도 법적인 효력이 전혀 없는 것이며 효력이 없는 인감을 사용한 상속협약서는 무효이며 이에 의해 완료된 상속등기는 당연히 말소되어야 하는 것입니다.

2) 김수현의 인감이 발급이 되었으므로 효력이 있다고 주장한다 해도 인감증명서를 발급할 때는 위임자의 자필 위임장이 반드시 필요한 것이며, 피고 김수민 측에서 김수현이 모든 것을 일임했다고 주장하더라도 그 위임의 범위가 과연 어디까지 였는지를 따져야 할 것입니다. 원고 김수현은 피고가 수도 없이 인감을 발급하였는데도 전혀 그 사실을 인지하지 못했으며, 피고 역시 단한번도 허가를 구하거나 물어 온 적이 없으므로 피고는 김수현의 인감을 무단으로 발급했다고 보아야 합니다. 무단으로 발급한 인감증명서는 당연히 불법이며, 불법으로 발급한 인감증명서와 인감을 사용한 상속분할협약서 역시 무효라 해야 할 것입니다.

3) 피고는 기준시가와 현시세의 차이를 정확하게 인지하고 있었으면서 원고 이하정이 순진하다는 것을 이용하여 상속받은 상가의 가치를 기준시가로만 알렸으므로 현시세 40억이 넘는 상가를 20억이라 일부러 속인 것으로 보아야 합니다. 일반인이라면 부동산의 가치를 현시세로 계산하는 것이 상식이며, 이하정이 이런쪽에 무지하다는걸 몰랐다고 해도 김수민은 기준시세 외에 현시세를 알렸어야 했고 그곳에서 나오는 임대수입도 정확히 고지해야 했습니다. 또한 건물에 들어있는 보증금을 2~3억원라고 대충 얼버무렸으며 변호사비, 기타 잡비, 이전비라는 터무니없는 명목으로 1억원, 총 4억원을 가져갔습니다. 보증금과 변호사비로 총 1억 3천 백만 원이 들었으나 이를 4억이라 속였으니 피고는 현금의 가치도 기망을 한 것입니다.

피고는 또한 언니 김수현이 상가의 시세를 물어 볼때마다 그저 상가의 가치가 많이 떨어진다면 정확한 답변을 하지 않았습니다. 결정적으로 2024년에 지하철이 곧 들어와 상가는 미래에 연

8억원씩 상승할 것으로 예상되고 있음에도 이 사실을 원고들에게 공지하지 않았으므로 이또한 명백한 기망이라 해야 합니다.

이미 당사자 간에 협의를 이룬 것은 사실이나, 2인의 원고는 이러한 핵심적인 내용을 모르고 있었고 피고에게 속아 협의서 내용에 동의한 것이었으므로 이 협의서는 무효가 되어야 합니다. 이하정의 협의의 전제 역시 총 30억원의 3분의 1이었으므로 협의를 이뤘던 전제 조건자체부터 오류가 있었던 것입니다. 협의서 작성 당시 김수현은 외국에 있었고, 장혜정은 직계가 아니므로 피상속인에 관한 아무런 서류도 들여다 볼수 없으니 받을 상속재산을 정확히 알 방법이 없었고, 피고는 그러한 사실을 알고도 상속재산의 가치를 정확히 고지하지 않고 단 하루만에 협의서를 작성하고 혼자서 신속하게 일을 마쳤던 것입니다.

- 4) 원고 김수현은 10년이 넘게 동생 피고를 만난적이 없어 피고가 어떻게 살고 있는지 전혀 알지 못하였습니다. 10여년 전까지 무명가수로 힘들게 살았던 걸 알기에 가끔 연락을 하면 간신히 생계만 유지할 정도라며 가난을 호소하였고 40세가 넘어서까지 언니에게 손을 벌리며 용돈을 받아 갔습니다.

피고는 아버지가 돌아가시기 전후에 자주 본인이 이제 나이가 들어 노래를 부를 수 있는 시간이 얼마 남지 않았다는 말을 하였습니다. 피고의 생계가 위협을 받고 있었으므로 원고는 상속재산을 동생에게 양보하는 것이 동생이 살 수 있는 길이라고 생각하였고 그저 동생을 엄마처럼 사랑하는 마음 하나로 남편과 세 아이들까지 설득하여 힘들게 결정한 일이었습니다.

그러나 피고는 고가의 행사비와 출연료를 받는 소위 잘 나가는 가수였습니다.

미국에서 어린 자녀가 셋이나 되며 형부는 곧 회사에서 은퇴를 하여야 하는 입장에 있는 언니는 10년이 넘는 중고차 한대만으로 알뜰히 살아가고 있었지만, 피고는 미혼으로 외제차를 2대씩 굴리며 화려한 연예계 생활을 하고 있었습니다.

피고는 19억에 달하는 본의의 상속분만 받아도 충분한 것을 언니의 몫까지 전부 받고 싶은 욕심에 상가건물의 가치를 계속 축소해서 말했고, 언니의 몫을 받아 봐야 언니가 준 지분은 다 상속세로 날린다고 하였습니다. 나중에 상속세가 고작 5억이라는 말을 듣고 언니 김수현도 피고에게 속은것을 깨달았습니다..

피고는 울케 장혜정의 가족이 경제적으로 많이 어렵다는 걸 알고 있었습니다. 그러나 언니에게는 울케 장혜정도 잘 살며 자신만이 돈이 없다며 시종일관 거짓말을 하고 급기야 언니의 상속분 뿐만이 아니라 장혜정의 상속분마저 침해하였습니다. 이러한 기망으로 인한 결정은 역시 무효가 되어야 하는 것이며 각 상속인이 원래 받아야 할 지분으로 다시 상속회복이 되어야 하는것 입니다.

- 5) 최초에 원고 김수현이 재등기와 재협의를 요구하였을 때 피고는 잠시 그 요구를 들어주는 듯 하였으며 협조하는척 하였다가 일방적으로 연락을 끊었습니다.
- 피고는 이 모든것은 원고인 언니가 시키는대로 한 일이므로 본인에겐 책임이 없다고 하고 있지만 언니가 시키는 일을 끝까지 완수한 것이 아니므로 이 말 역시 모순이 됩니다.
- 언니 김수현의 입장에서는 동생인 피고가 조금이라도 더 갖고 싶어 하는걸 말리지 못했고 상가의 가치를 잘 모르므로 공평한 분할이 아니란 걸 어느 정도 인지하고 있었습니다. 그러나 피고가 완강하게 상가를 갖기를 고집하였으므로 나중에라도 혹시 피고에게 책임이 전가될까 싶어 모든것은 언니가 시켰다고 하라고 했습니다. 그러나 44억이란 시세를 확인하고 나서 분할한 재산의 가치가 너무도 극명하게 차이가 난다는 걸 알고 이하정에게 즉시 알렸습니다. 그 후 두 사람은 피고와의 재협의를 위해 부단히 연락을 취하였으나 피고는 그저 이를 무시하였습니다. 이와같이 협의를 다시 해 주겠다고 했다가 연락을 끊고 대화를 거부하는 최종적인 협의의사가 결여된 협의역시 무효화되어야 합니다..
- 6) 이하정과 김수현 두 원고는 10년이 넘도록 수지 성복동 주택의 세금을 내고 있으면서도 그 주택에 살고 있는 피고에게 단 한번도 월세를 받은 적이 없습니다. 피고 역시 이하정의 사는 형편이 열악한 것을 알면서도 세금을 대신 낸다거나 고맙다 미안하단 말조차 한적이 없습니다. 원고 이하정은 상속받은 10억에서 상속세를 낸다는 생각은 전혀 하지 않았으며, 시어머니의 사망후에도 피고가 형제들의 상속세를 일괄납부하고 재산을 나누어 주었기에 이번에도 상속세를 내주는 줄 알고 성복동 주택의 지분을 내어 준 것이었습니다.
- 집도 차도 없이 10평짜리 낡은 상가에 전세로 살고 있다는걸 아는 피고가 본인한테 설마 주택을 무상으로 달라는 터무니 없는 요구를 했다고는 전혀 인식하지도 못하였습니다.
- 상속세를 대신하여 주택을 증여한 원고의 행위는 착오에 의한 의사표시로서, 이로 인한 등기역시 원인무효로 제 자리로 돌려 놓아야 할 것입니다.
- 또한 장혜정은 자신이 받는 자산이 총 30억의 3분의 1로 알고 협의를 한것이며, 수지 성복동 주택 지분도 이 조건을 전제로 넘겨준 것이었으므로 이러한 전제조건에 부합하지 않는 주택의 증여등기는 무효화 되어야 합니다.
- 7) 원고 김수현의 수지 성복동 주택 역시 1월 3일 상가의 절반 지분의 등기이전을 전제조건으로 준다고 한 것이었는데, 피고는 상가의 등기이전이라는 전제 조건은 지키지 않은채 1월 4일 무단으로 증여해 갔으며 등기에 사용된 인감역시 무효이므로 피고는 이를 다시 되돌려 놓아야 할 것입니다.

증거자료

1. 원고 김수현이 제출한 카톡자료(날짜와 시간은 뉴욕을 기준으로 한 것이므로 한국시간으로 계산하면 뉴욕의 오전은 한국의 오후시간 +2시간이며, 뉴욕의 오후는 한국의 다음날 오전시간 +2시간이 됩니다.)
2. 녹음자료(피고 김수민, 최은실과의 통화내용)
3. 상속분할 협의서
4. 안산 단원구 고잔동 상가 등기부 등본
5. 수지 성복동 주택 등기부 등본
6. 상가 현재시세
7. 상가 기준시가
8. 주변 상가 거래내역
9. 김수현의 시민권 사본, 미국여권사본, 구 한국여권 사본, 가족관계증명서, 기본증명서

공동상속인 중 1인이 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 상속부동산에 관한 소유권이전 등기를 마친 경우에 그 협의분할이 원인 무효라는 이유로 다른 공동상속인이 그 등기의 말소를 청구하는 소는 상속회복청구의 소에 해당한다(대법원 2011. 3. 10. 선고 2007다17482 판결 등 참조).

현재 원고 이하정이 10억, 피고가 4억과 현시세 추정치 44억의 상가를 받았고 등기도 이미 완료되었습니다. 이 총 58억가치의 자산을 셋으로 나누었을시 각 19억이 됩니다. 현재 10억은 원고 이하정이 소유하고 있으므로 추후 두명의 원고가 찾아와야 하는 지분은 총 28억의 가치가 됩니다. 상가등기 전체가 말소되는 경우에 상가의 3분의 1 지분은 피고의 지분이 될것입니다. 상가지분의 3분의 2만 말소를 청구할 수 있는지도 알고 싶습니다.

공동 상속인중 새어머니와 남동생은 배제하고 이 소송을 진행하고 싶습니다. 새어머니와 남동생은 이미 남은 상속인들에게 58억의 상속자산을 내어 놓았고 이에 대해서는 남은 상속인들은 이의가 없기 때문입니다.

소송에 들어가는 비용에 관한 구체적인 사항도 논의를 드리고 싶습니다.

1. 착수금이 있다면 착수금은 얼마인지
2. 인지대 송달료 이외에 기타 지불해야 할 비용이 있는지
인지대 송달료 기타 들어가는 예상비용은 얼마인지
3. 중간에 협의를 하게 되는 경우 비용을 추가로 내야 하는지
4. 성공보수가 있다면 어떻게 받으실지, 성공보수를 상가가치의 3분의 2에 관한 금액으로 계산하는지
총 상가가치로 계산 하는지, 기준시세로 계산하는지 현시세로 계산하는지,
5. 상속받은 상가등기 이외에 무상 증여된 주택등기의 원인무효소송도 함께 소송이 가능한지, 만일
별도로 진행해야 하면 추가로 들어가는 소송비가 있는지, 있다면 얼마인지
기타 등기를 무효화 하는 대신 돈으로 라도 돌려 받을 방법이 있다면 알려주세요.

이상입니다.

강지현 카톡 아이디는 88akjh, 이메일 jeehyun69@gmail.com

미국 전화번호 1-516-439-5037

강소영 한국 전화번호 010-9947-9690

(강소영은 대습상속인이며 강지현의 조카입니다. 원고는 강소영의 어머니이나 어머니가 생계를
위하여 바쁜 관계로 통화가 힘드니 강소영의 전화번호를 올립니다.)