

서울남부지방법원 2017. 9. 15 선고 2016가합3158 판결 [소유권이전등기 청구 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2017. 7. 21.

판결 선고2017. 9. 15.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 별지 목록 기재 각 건물(이하 통틀어 '이 사건 건물'이라고 한다) 중, 피고 B은 24/196 지분에 관하여, 피고 C는 15.2/196 지분에 관하여 각 2006. 12. 15. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고들은 연대하여 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 관계

D와 E는 부부 사이로, 그 슬하에 장남 피고 B, 차남 F, 3남 피고 C, 4남 원고, 5남 G, 장녀 H를 두었다.

나. 이 사건 건물 등의 취득 및 등기이전

- 1) D는 2002. 12.경 이 사건 건물 및 그 인접부지를 매수하였고, 2004. 9.경 이 사건 건물에 대한 증축공사를 진행하여 2005. 4.경 그 공사가 완료되었다.
- 2) 피고들은 2002. 12. 20. 이 사건 건물 및 그 인접부지¹⁾에 관하여 2002. 11. 4.자 매매를 원인으로 하는 지분소유권이전등기를 마쳤는데, 위 각 부동산에 관한 피고 B의 지분은 24/40이고 피고 C의 지분은 16/40이었다. 이후 G은 2005. 4. 11. 이 사건 건물의 피고 C 지분 중 0.8/40에 관하여 같은 일자 매매를 원인으로 하는 지분소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 건물은 현재 피고 B 24/40, 피고 C 15.2/40, G 0.8/40의 비율로 공유하고 있다.
- 3) 또한, G은 2003. 4. 8.부터 2005. 7. 15. 사이에 이 사건 건물의 다른 인접부지²⁾에 관하여 각 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 건물의 점유·사용 등

피고들은 2002. 12. 20. 이 사건 건물과 관련하여 상호를 'T', 업종을 '비거주용 건물 임대업'으로 하는 사업자등록을 하였고, 피고 B은 2006. 6. 22.부터 2008. 2. 1.까지 이 사건 건물 1층에서 'T'이라는 상호로 약국을 운영하였다. 또한, 원고는 2006. 4. 3. 피고들과 G으로부터 이 사건 건물 3층을 임차하는 내용의 임대차계약을 작성한 후, 2006. 6.경부터 'U'이라는 상호로 개인병원을 운영하고 있다.

라. 관련 사건의 경과

- 1) G은 피고들을 상대로 G과 피고들을 포함한 가족 구성원들이 2006. 12. 15. 원고, 피고들, E, G에게 각 이 사건 건물에 관한 지분 20%를 귀속시키기로 합의하였다는 이유로 이 사건 건물에 관한 지분소유권이전등기청구 및 부당이득반환청구를 구하는 소를 제기하였으나(서울남부지방법원 2015가합109394), 이 법원은 2017. 1. 19. G이 주장하는 위 합의가 인정되지 않는다는 이유로 G의 피고들에 대한 청구를 모두 기각하였다.
- 2) G은 이에 불복하여 항소하였으나(서울고등법원 2017나2010150), 서울고등법원은 2017. 8.

17. 1심 법원과 같은 이유로 G의 항소를 기각하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1, 5, 을 15, 16, 27, 29, 48(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

- 1) D는 2002. 12.경 자녀들 명의로 대출을 받아 이 사건 건물과 그 인접부지 등을 매수하면서, 우선 피고들 명의로 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치고 위 재산 취득 및 유지·관리에 관한 자녀들의 기여도를 고려하여 향후 그 지분을 정리해 주기로 하였다.
- 2) 원고는 이 사건 건물을 매수할 때부터 이 사건 건물에 관한 대출금 이자와 건물관리비를 부담하는 등 이 사건 건물의 취득 및 유지·관리에 상당 부분 기여하였다. 원고와 피고들을 포함한 가족 구성원들은 위와 같은 기여도를 고려하여 2006. 12. 15. 원고, 피고들, E, G에게 각 이 사건 건물에 관한 지분 20%를 귀속시키기로 합의(이하 '이 사건 합의'라고 한다)하였다.
- 3) 원고의 가족들은 이 사건 건물을 매수하여 일부는 공동으로 의료기관을 운영할 장소로 사용하고, 나머지 부분은 임대하여 수익을 얻는 공동사업 경영을 목적으로 하였으므로 민법상 조합에 해당하고, 이 사건 합의는 사업 계속 중의 손익 분배와 사업 종료 후의 잔여재산 분배를 그 내용으로 한다.
- 4) 따라서 피고들은 원고에게, ① 이 사건 건물에 관하여 2006. 12. 15.자 약정을 원인으로 하는 지분소유권이전등기를 각 지분비율에 따라 마쳐주어야 하고, ② 이 사건 건물의 임대수익 중 원고의 지분 비율인 20%에 상응하는 금액을 분배할 의무가 있음에도 이를 이행하지 아니하였으므로, 연대하여 그 중 일부인 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득금으로 반환하여야 한다.

나. 피고들의 주장

- 1) D는 피고들의 자금으로 이 사건 건물을 매수하였고, 원고는 이 사건 건물의 매수 및 증축과 관련하여 투입한 자금이나 노력이 없으며, 원고의 주장과 같이 원고와 피고들을 포함한 가족 구성원들이 2006. 12. 15. 원고, 피고들, E, G에게 각 이 사건 건물에 관한 지분 20%를 귀속시키기로 합의한 사실이 없으므로, 원고의 청구는 모두 이유 없다.
- 2) 설사 원고의 주장과 같이 이 사건 합의가 있었다고 하더라도, 원고와 피고들의 가족들이 이 사건

건물의 임대사업에 관한 동업관계라는 원고의 주장에 따를 때, 이는 상행위에 해당하여 5년의 소멸시효 기간이 완성되었다.

3. 판단

가. 이 사건 합의의 인정 여부

살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거에 갑 3, 6, 7, 9, 10, 11, 15, 16, 19, 을 4, 5, 6, 11, 17, 19부터 25, 27, 30, 31, 37, 40, 42-2, 45부터 48, 52부터 55, 57, 58, 59, 61, 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 이 사건 건물의 매수 및 증축에 일정 부분 기여하였다는 점에서 더 나아가 원고가 주장하는 이 사건 합의가 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 원고가 원고 주장을 뒷받침하는 증거로 제출한 각 녹취록(갑 2, 23, 24-1)에 따르면, 피고 B는 2011. 3. 12. 원고와 대화 중 "내가 마음대로 저기 20%씩 다 해서 다 그냥 법적으로 다 나눠줄게."라는 내용의 말을 하였고, 피고 C는 2013. 9. 11. 원고와 대화 중 "그런데 왜 그렇게 부는 거야? 그때 다 20%씩 하기로 다했잖아."라는 내용의 말을 하였으며, E는 2012. 9.경 원고와 대화 중 "아들 돈을, 아니 아들 돈을 썼으면, 아들 돈을 썼으면 갚아줘야지."라는 내용의 말을 하였으나, 피고들과 E가 위와 같은 말을 하게 된 경위 및 맥락, 그 내용의 구체성, 당사자의 의도 등을 고려할 때, 위 각 증거들 및 원고가 제출한 나머지 증거들만으로는 원고와 피고들을 포함한 가족 구성원들이 2006. 12. 15. 이 사건 건물에 관한 지분 20%를 원고에게 귀속시키기로 하는 합의를 하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(원고는 이 사건 건물의 임대사업과 관련하여 원고와 피고들을 포함한 가족 구성원들이 동업관계에 있음을 전제로 이 사건 합의가 동업재산에 관한 분배 약정이라는 취지로도 주장하나, 제출된 증거만으로는 그와 같은 동업관계를 인정하기 어려울 뿐만 아니라 위와 같이 이 사건 건물에 관한 지분 20%를 원고에게 귀속시키기로 하는 합의를 하였다고 보기도 어려우므로 그 주장을 받아들일 수 없다).

② 원고는 피고들을 포함한 가족 구성원들이 이 사건 건물의 매입과 증축 과정에서 원고가 상당한 기여를 한 점을 인정하여 이 사건 합의를 하였다는 취지로 주장하지만, 이 사건 건물의 매입과 증축은 D가 주도하여 이루어졌던 것으로 보이고, 원고의 예금계좌에서 피고들의 예금계좌로 상당한 돈이

이체된 사실은 있으나, 오히려 E의 계좌 거래내역(을 4), F의 계좌 거래내역(을 5), A의 우리은행 계좌 거래내역(을 6)과 비교해 보면, 원고와 피고들의 예금계좌는 이 사건 건물의 매수와 증축 등에 직접 참여한 D가 주로 관리하였고, 이 사건 건물의 매수자금의 최종 부담주체는 피고들이라고 보이므로, 원고와 G이 이 사건 건물의 매수와 증축에 있어서 이 사건 건물에 관한 지분 20%를 분배받아야 할 정도로 실질적인 자금을 부담하였다고 인정할 만한 증거가 없다. 그리고 그와 같이 이 사건 건물에 관한 지분 20%를 주기로 합의하였다면 이 사건 건물에 관한 대출금 채무나 임대차보증금반환채무, 세금 문제 등의 처리에 관하여도 합의가 있어야 할 것으로 보이는데, 이에 관한 구체적인 합의가 있었다고 보이지 않는다(이에 대해 원고는 대출금채무나 임대차보증금반환채무 등도 지분 비율대로 분배하기로 하는 합의가 당연히 포함되어 있다고 주장하나, 원고가 대출금채무나 임대차보증금반환채무와 관련하여 20%의 비율로 채무를 인수하였다는 등의 사정을 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다). 더 나아가 재산 형성에 주도적으로 참여한 D와 자신 명의의 계좌에서 상당 부분 자금의 흐름이 있는 F을 그 분배 대상에서 제외하고, 오히려 특별한 기여가 있지 않았다고 보이는 E에게 20%의 지분을 귀속시키기로 합의하였다는 것도 쉽게 납득하기 어렵다.

③ 또한, 이 사건 건물에 관한 지분 20%(원고와 G, E의 지분을 합하면 60%이다)를 이전하는 합의인데도 합의서 등 이를 인정할 객관적인 증거가 없다(이 사건 소송을 제기하기 전까지 원고 주장의 이 사건 합의의 이행을 촉구하거나 이와 관련한 법적 조치 등을 취하였다고 볼만한 증거도 없다). 나아가 원고나 G이 그 주장과 같이 이 사건 건물의 매입과 증축 과정에 상당한 기여를 하였고, 그에 따라 이 사건 건물에 관하여 일정 지분이 인정되는 관계라면 소유권이전등기 과정에서 원고와 G이 제외될 이유가 없어 보이고, 원고의 주장과 같이 당시 배우자와 이혼소송이 진행 중이라 강제집행의 우려가 있었다는 사정으로 피고들 명의로만 등기를 하게 되었다 하더라도 원고와 G의 기여 정도 내지 지분 관계를 어떻게 정리할 것인지에 관하여 합의가 있었을 것으로 보이는데, 합의서 등 이를 인정할 만한 객관적인 증거가 없다. 만일 원고 주장과 같은 합의가 있었는데도 합의서 등 객관적인 증거를 마련하지 않았다면 그로 인하여 발생하는 불이익은 그러한 합의가 있었음을 주장하는 원고가 부담하여야 한다(이는 원고와 피고들이 가족관계라는 점을 고려하더라도

마찬가지다).

나. 따라서 이 사건 합의가 있었음을 인정하기 어려운 이상, 이 사건 합의가 있었음을 전제로 하는 원고의 지분소유권이전등기청구 및 부당이득반환청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(그러므로 피고들의 상사소멸시효 완성에 관한 주장도 판단하지 아니한다).

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

재판장판사김도현

판사서청운

판사김재호

별지

1) 광명시 J대 69m², K 대 4m², L 대 10m², M 대 552m², N 대 522m²

2) 광명시 ○ 도로 3m², P 대 209m², Q 대 8m², R 대 36m², S 대 13m²