

서울중앙지방법원 2020. 7. 16 선고 2019가단39230 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

---

### 재판경과

서울중앙지방법원 2022. 1. 14 선고 2020나46952 판결

서울중앙지방법원 2020. 7. 16 선고 2019가단39230 판결

### 전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한국

담당변호사 송경화

피 고 B

소송대리인 변호사 이재각

변론종결 2020. 6. 18.

판결선고 2020. 7. 16.

### 주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 각자가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 이 사건 소장부분 송달일자 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초 사실

가. 원고는 육군3사관학교 동기생으로 친분이 있던 C에게 여러 차례 금전을 대여하였고, 아래와 같이 그 대여금에 관하여 C로부터 채무변제계약공정증서 및 차용증을 교부받았다.

1) C은 2008. 1. 3. 원고와 ‘자신은 2008. 1. 3. 원고로부터 채무금 2억 6,000만 원, 이자 연 12%, 변제기 2008. 12. 31.로 정한 채무를 부담한 사실을 승인하고 위 채무를 변제할 것이며, 위 채무를 이행하지 아니할 때에는 원고로부터 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없다’는 내용의 채무변제계약공정증서를 작성하였다.

2) C은 2014. 5. 22. 원고와 ‘자신은 2014. 5. 22. 원고로부터 채무금 2억 4,000만 원, 이자 연 12%, 변제기 2015. 12. 31.로 정한 채무를 부담한 사실을 승인하고 위 채무를 변제할 것이며, 위 채무를 이행하지 아니할 때에는 원고로부터 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없다’는 내용의 채무변제계약공정증서를 작성하였다.

3) C은 2017. 5. 24.경 ‘자신은 원고로부터 2016. 5. 27.경부터 2017. 5. 20.경까지 4회에 걸쳐 합계 1억 5,000만 원을 이자 월 0.8%, 변제기 2018. 6. 20.로 정하여 차용하였다’는 내용의 금전차용증을 작성하여 원고에게 교부하였다.

나. 피고는 2009. 3. 19. C의 형수로서 피고와 동서 사이인 D 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2009. 2. 20. 매매(이하 ‘이 사건 매매’라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 대구지방법원 2017가합209758호로 C에 대하여 위 가.의 1), 3)항 기재 합계 4억

1,000만 원의 대여금 반환을, C의 처인 피고에 대하여는 위 금액 상당의 불법행위에 기한 손해배상을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2019. 1. 17. C에 대한 대여금 청구를 전부 인용하고, 피고가 C과 공동하여 원고를 기망하여 원고로부터 위 대여금 명목의 돈을 편취하는 불법행위를 저질렀음을 인정할 증거가 없다는 이유로 피고에 대한 손해배상 청구를 기각하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 1~4호증, 을 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장 요지

### 가. 원고의 주장

C은 자신이 실질적으로 매수자금을 부담하면서도 원고에게 많은 채무를 부담하고 있는 상태여서 강제집행을 회피할 목적으로 피고와 명의신탁약정을 맺고 피고 명의로 D로부터 이 사건 부동산을 매수하고 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤으므로(이른바 계약명의신탁), 이 사건 부동산은 C이 피고에게 명의신탁한 부동산이고, C은 현재 무자력 상태이다.

원고는 C에 대한 6억 5,000만 원 상당의 대여금채권을 보전하기 위하여 무자력 상태인 C을 대위하여 이 사건 소장부분의 송달로써 C과 피고 사이의 명의신탁약정을 해지한다. 따라서 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관하여 위 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 나. 피고의 주장

민법 제830조 제1항은 ‘부부의 일방이 혼인 전부터 가진 고유재산과 혼인 중 자기의 명의로 취득한 재산은 그 특유재산으로 한다’고 규정하고 있는바, 이 사건 부동산은 피고가 매수자금을 부담하여 피고 명의로 취득한 피고의 특유재산이며, C으로부터 명의신탁받은 것이 아니다. 피고는 소유권 취득 이후로도 직접 이 사건 부동산에 관한 관리처분행위를 하여 왔다.

## 3. 판단

### 가. 이 사건의 쟁점

위 기초 사실에 따르면, 원고는 C에 대하여 원금 6억 5,000만 원 상당의 대여금채권을 가지고 있으므로(그중 원금 4억 1,000만 원의 대여금채권에 대하여는 이미 승소 확정판결을 받았다), 특별한 사정이 없는 한 위 대여금채권은 채권자대위권의 피보전채권이 될 수 있고, C이 현재 소극재산이 적극재산을 초과한 무자력 상태에 있음은 당사자 사이에 다툼이 없다. 결국 이 사건의 쟁점은 이 사건 부동산이 C이 피고에게 명의신탁한 부동산인지 여부에 있다.

#### 나. 관련 법리

민법 제830조 제1항에 의하여 부부의 일방이 혼인 중 그의 단독 명의로 취득한 부동산은 그 명의자의 특유재산으로 추정되므로 그 추정을 번복하기 위하여는 다른 일방 배우자가 실제로 당해 부동산의 대가를 부담하여 그 부동산을 자신이 실질적으로 소유하기 위하여 취득하였음을 증명하여야 한다. 이때 단순히 다른 일방 배우자가 그 매수자금의 출처라는 사정만으로는 무조건 특유재산의 추정을 번복하고 당해 부동산에 관하여 명의신탁이 있었다고 볼 것은 아니고, 관련 증거들을 통하여 나타난 모든 사정을 종합하여 '다른 일방 배우자가 당해 부동산을 실질적으로 소유하기 위하여 그 대가를 부담하였는지'를 개별적·구체적으로 가려 명의신탁 여부를 판단하여야 하며, 특히 다른 증거에 의하여 이러한 점을 인정하기 어려운 사정이 엿보이는 경우에는 명의자 아닌 다른 일방 배우자가 매수자금의 출처라는 사정만으로 명의신탁이 있었다고 보기는 어렵다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006두8068 판결, 대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다46329 판결, 대법원 2013. 10. 31. 선고 2013다49572 판결 등 참조).

#### 다. 구체적 검토

1) 갑 6~11호증(각 가지번호 포함)의 각 기재와 이 법원의 E은행, F은행에 대한 각 금융거래정보 제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실에 비추어 보면, 피고가 D로부터 이 사건 부동산을 매수할 당시 그 매수자금 중 상당 부분을 C이 실질적으로 부담한 것으로 보이기는 한다.

가) C은 약 12년간 군에서 복무한 후 민간 항공업체에서 약 5년간 근무하였고, 2001년경 항공기

임대업, 특수목적 촬영 등을 목적사업으로 하는 주식회사 G를 설립하여 2017. 7.경까지 대표이사로서 위 회사를 운영하였다.

나) 반면 피고는 C와 혼인한 후 2009. 3. 19. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마칠 때까지 가정주부로서 생활하였을 뿐, 위 G의 경영에 참여하거나 특별한 경제활동을 하지는 않았다.

다) 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시 피고는 D와 이 사건 매매대금 중 계약금 5,000만 원의 채무를 피고의 D에 대한 기존 5,000만 원의 대여금채권과 상계하기로 약정하였는데, 기존 대여금 중 적어도 3,000만 원 상당의 자금 출처는 C으로 보인다.

즉, 피고가 2008. 11. 17. 피고의 F은행 계좌(계좌번호 1 생략)에서 D에게 대여금 1,000만 원을 이체하기 직전에 C 명의로 위 계좌에 1,000만 원이 입금되었고, 2008. 12. 17. 위 F은행 계좌에서 D에게 대여금 2,000만 원을 이체하기 전날인 2008. 12. 16. C 명의로 위 계좌에 2,120만 원이 입금되었다(다만, 원고는 C 명의로 2008. 11. 28. 위 계좌에 입금된 800만 원도 피고의 D에 대한 대여금 지급을 위해 입금된 것이라고 주장하나, 피고가 2008. 12. 8. D에게 1,000만 원을 이체한 시점과는 약 10일의 시간적 간격이 있고, 그 금액도 상이한 점, 1개월 전인 2008. 10. 28.에도 C 명의로 위 계좌에 800만 원이 입금된 점 등에 비추어 위 주장은 받아들이기 어렵다).

라) 이 사건 매매계약상 잔금지급기일인 2009. 3. 18. 피고의 F은행 계좌에 C 명의로 1,000만 원이 입금되었다.

마) C은 차용금채무의 이행을 요구하는 원고에게 ‘피고 명의의 이 사건 부동산을 처분하여 우선적으로 원고의 채권을 보전해 주겠다’는 취지의 말을 한 사실이 있고, 원고에 대한 사기 혐의로 경찰 및 검찰에서 조사를 받을 당시에 원고에게 위와 같은 말을 한 사실 자체는 인정한 바 있다.

2) 그러나 위 나.항에서 본 바와 같이 피고가 남편인 C으로부터 그 취득자금의 전부 또는 일부를 교부받았다고 하더라도 그 원인관계로는 명의신탁뿐만 아니라 대여, 증여, 채무변제 등 여러 가지가 있을 수 있으므로, 명의신탁 관계를 인정하려면 ‘C이 이 사건 부동산을 실질적으로 소유하기 위하여 그 대가를 부담하였음’이 인정되어야 한다.

그런데 앞서 든 증거들과 갑 14호증, 을 2, 3, 6~13호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 위 1)항에서 인정한 사실이나

원고가 제출한 증거들만으로는 C이 이 사건 부동산을 실질적으로 소유하기 위하여 그 대가를 부담하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, C이 피고에게 이 사건 부동산의 매수자금의 상당 부분을 증여한 것이라고 볼 여지도 충분히 있다. 따라서 C이 배우자인 피고에게 이 사건 부동산 자체를 명의신탁하였음을 전제로 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가) 이 사건 매매계약서(을 1, 11호증)의 특약사항에 따르면, 이 사건 매매대금 2억 원 중 계약금 5,000만 원에 대하여는 피고의 D에 대한 2008. 10. 24.자 1,000만 원, 2008. 11. 17.자 1,000만 원, 2008. 12. 8.자 1,000만 원, 2008. 12. 17.자 2,000만 원의 각 대여금채권과 대체(상계 처리)하기로 되어 있다.

그런데 2008. 10. 24. 피고의 동생인 H의 기업은행 계좌에서 D의 I은행 계좌로 1,000만 원이 송금되었고(을 6호증), 피고의 F은행 계좌(계좌번호 1 생략)에서 D의 계좌로 2008. 11. 17. 1,000만 원, 2008. 12. 8. 1,000만 원, 2008. 12. 17. 2,000만 원이 각 송금되었다(갑 11호증의 2, 을 7호증).

나) 이 사건 매매계약서의 특약사항에 따르면, 매매 잔금 1억 5,000만 원은 2009. 3. 18. 지급하되, D가 피고에게 지급할 서울 서초구 J 대지 매입대금 9,300만 원을 잔금에서 차감하고 잔액(5,700만 원 = 1억 5,000만 원 - 9,300만 원)만 수령하는 것으로 되어 있다.

그런데 위 잔금지급기일 다음날인 2009. 3. 19.과 2019. 3. 20. 피고의 위 F은행 계좌에서 D 명의의 계좌로 5,700만 원이 송금되었다(을 2호증).

또한 피고는 2008. 7. 15.경 임의경매절차에서 이 사건 부동산의 부지 중 하나인 서울 서초구 J 대 529㎡ 중 394/1574 지분을 매수하였는데, 2009. 2. 20.그중 일부인 106.8/1574 지분을 매매대금 9,300만 원으로 정하여 D에게 매도하고 2009. 3. 19. 그 소유권이전등기를 마쳐주었다(갑 14호증). 위 대지 지분에 관한 매매계약서(을 8호증)의 특약사항에도 매매대금 전액을 피고가 D로부터 매수한 이 사건 부동산의 잔금에서 차감한다는 내용이 포함되어 있다.

다) 공인중개사의 중개 아래 작성된 이 사건 부동산에 관한 2010. 8. 26.자, 2016. 10. 21.자 각 전세계약서(을 10, 11호증)에는 임대인이 피고로 되어 있을 뿐, C이 실질적인 임대인으로서의

권리를 행사하였다고 볼 만한 자료는 없고, 이 사건 부동산에 관한 재산세 등 세금도 피고의 위 F은행 계좌에서 이체되거나 피고의 F은행 신용카드로 결제되었다(을 12, 13호증).

라) C은 피고와의 혼인기간 중이던 2004. 3. 23. 고양시 덕양구 K아파트 L호에 관한 소유권을 취득하여 2017. 6. 21.경까지 보유하였고, 피고가 이 사건 부동산을 매수한 이후인 2011. 9. 21. 자신 명의로 고양시 일산동구 M아파트 N호에 관한 소유권을 취득하여 2018. 6. 20.경까지 보유하였다(을 3).

#### **4. 결론**

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하되, 소송비용은 각자가 부담함이 타당하므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 김순한

[별지]

## 목 록 (부동산의 표시)

(1동의 건물의 표시)

서울 서초구 O, J, P, Q

철근콘크리트조 및 벽돌조 스라브 위 기와지붕 4층 연립주택(19세대)

1층 890.78㎡(연립주택 4세대)

2층 890.35㎡(연립주택 5세대)

3층 891.91㎡(연립주택 5세대)

4층 862.57㎡(연립주택 5세대)

지하층 1071.33㎡(주차장)

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 R호

철근콘크리트구조

184.65㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울 서초구 O 대 548㎡
2. 서울 서초구 J 대 529㎡
3. 서울 서초구 P 대 497㎡
4. 서울 서초구 Q 대 232㎡. 끝.