춘천지방법원 2016. 11. 16 선고 2015가합6425 판결 [명의신탁해지에 따른 소유권이전등기청구]

재 판 경 과

서울고등법원(춘천) 2017. 7. 19 선고 2016나2326 판결

춘천지방법원 2016. 11. 16 선고 2015가합6425 판결

전 문

원고A종친회

피고B

변론 종결2016. 7. 13.

판결 선고2016. 11. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 12. 7. 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로 주문과 같은 판결, 예비적으로 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여

춘천지방법원 2013. 6. 17. 접수 제29550호로 마친 가등기에 기하여 이 사건 청구취지 변경신청서 부본 송달일자 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C 16대조 D을 중시조로 한 후손들로 구성된 종중이고 피고는 원고의 종원이다.

나. 피고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고 그중 지상 건물들을 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 관하여 진행된 이 법원 E 임의경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에 참가하여 2012. 2. 22. 입찰금액 743,000,000원에 낙찰받고, 이 법원에 입찰보증금 58,693,000원을 납입하였다.

다. 원고는 2012. 4. 5. 자신의 종중자금으로 낙찰잔금 684,307,000원을 피고의 명의로 납입한 다음 입찰보증금에 상당하는 58,693,000원을 피고에게 반환하였다.

라. 이 사건 각 부동산에 관하여 2012. 5. 2. 피고 앞으로 2012. 4. 5. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가, 2013. 6. 17. 원고 앞으로 2013. 6. 8. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)가 각 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 6호증(가지번호 있는 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

주위적으로, 원래 이 사건 각 부동산은 피고가 그 명의로 낙찰받았지만, 위 입찰보증금 58,693,000원을 납부한 상태에서 잔금 684,307,000원을 마련할 수 없게 되자, 원고를 찾아와 '원고가 위 잔금을 대신 납입하고 이미 납부한 입찰보증금 58,693,000원을 돌려주면 일단 위 각

부동산에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마친 후 다시 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주겠다'는 제의를 하였다. 이를 승낙한 원고는 자신의 종중자금을 출자하여 낙찰잔금을 지급하고 피고에게 위 58,693,000원을 반환하여 준 것이다. 따라서 이 사건 각 부동산은 원고의 소유이고 다만 그 등기 명의만을 피고 명의로 해놓은 것에 불과하므로, 피고는 원고에게 이 사건 소장 부본 송달일자 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

예비적으로 원고는 2013. 6. 8. 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 840,000,000원으로 정하고, 2013. 12. 31.까지 매매예약완결의 의사표시를 하되 매매예약이 유효하게 존속하는 한 위 기간 경과 전후와 무관하게 매매예약완결의 의사표시를 하면 당연히 매매계약이 성립되는 것을 내용으로 하는 매매예약을 체결하고, 2013. 6. 17. 원고 앞으로 이 사건 가등기를 마쳤다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 가등기에 기하여 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 각 부동산을 낙찰받아 그 가치를 증대시켜 되팔아 수익을 창출하려 하였는데, 평소 원고가 종중기금으로 수익사업을 하려고 하는 사실을 알고 있어 피고가 종원으로 있는 종중인 원고에게 투자기회를 주기 위하여 연락을 하였고 원고로부터 이 사건 각 부동산 낙찰대금 상당액을 투자받았다. 이에 따라 피고가 위 각 부동산을 소유하는 대신 원고에게 투자이익을 지급하기로 하였을 뿐 원고와 이 사건 각 부동산에 관하여 명의신탁 약정을 체결한 사실은 없다. 또한 이 사건 가등기는 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 아니라 투자금 반환을 담보하기 위한 담보가등기에 불과하다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

가. 적용법리

부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 매수대금을 자신이 부담하면서 타인의 명의로 매각허가결정을 받기로 함에 따라 그 타인이 경매절차에 참가하여 매각허가가 이루어진 경우에도 그 경매절차의 매수인은 어디까지나 그 명의인이므로 경매목적 부동산의 소유권은 매수대금을 실질적으로 부담한 사람이 누구인가와 상관없이 그 명의인이 취득한다 할 것이고, 이 경우 매수대금을

부담한 사람과 이름을 빌려 준 사람 사이에는 명의신탁관계가 성립한다(대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다62687 판결, 대법원 2012. 11. 15. 선고 2012다69197 판결 등 참조). 명의신탁약정은 무효이지만(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항), 종중이 보유한 부동산에 관한 물권을 중중 외의 자의 명의로 등기한 경우로서 조세 포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 유효하다(같은 법률 제8조 제1호).

한편, 명의신탁은 당사자 사이의 의사의 합치에 의하여 성립되는 계약이고, 이와 같은 계약은 명시적으로는 물론 묵시적으로도 성립될 수 있으며, 명의신탁 사실의 인정은 사실인정의 문제에 해당한다(대법원 2001. 3. 9. 선고 2001다1478 판결 등 참조). 따라서 부동산 거래에서 명의신탁의 성립 여부는, ① 매수자금을 누가 부담하였는지, ② 해당 부동산에 대한 담보의 설정 및 말소의 과정에서 이익 또는 위험을 부담한 자가 누구인지, ③ 실제 거래의 과정에 관여하거나 주도한 자가 누구인지, ④ 해당 부동산에 관한 등기권리증을 소지한 자가 누구인지, ⑤ 해당 부동산을 사용·수익하는 등 실질적으로 지배한 주체가 누구인지 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 객관적으로 판단하여야 한다.

나. 인정사실

앞서 든 증거, 갑 제7 내지 16호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 원고는 이 사건 경매절차와 관련하여 피고로부터 입찰잔금을 대신 납입하여 달라는 부탁을 받고 "이 사건 각 부동산의 취득 매입에 관한 사항" 등을 안건으로 하여 2012. 3. 21.경 제2차 임원회의를 개최하여 만장일치로 이 사건 각 부동산을 취득하기로 결의를 하였다.

2) 원고는 위와 같이 피고 대신 낙찰잔금 684,307,000원을 완납하고 낙찰보증금 58,693,000원을 피고에게 반환한 후, 위 각 부동산을 취득하는데 필요한 취·등록세, 말소등기비용, 촉탁수수료, 주택채권 매입비 등 합계 34,500,000원도 원고의 종중자금을 지출하여 납입함으로써 2012. 5. 2. 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기가 마쳐지도록 하였다.

3) 원고는 2012. 12. 1. 제3차 임원회의를 소집하여 이 사건 각 부동산에 대한 취득결과를 보고하고 위 각 부동산의 명의를 피고로부터 원고 앞으로 변경하는 안을 상정하였는데, 위 각 부동산이 타인의

명의로 등기되어 있어 이에 따른 사고의 우려가 있지만 등기이전비용이 과다하게 발생하기 때문에 차후에 처리하기로 결의하였다.

4) 피고는 2013. 3. 11. 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하여 소외 동남새마을금고로부터 500,000,000원을 대출받고 이 사건 각 건물에 대한 리모델링비용으로 지출하였는데, 이를 뒤늦게 알게 된 원고는 2013. 6. 8. 긴급임원회의를 소집하여, 피고가 종친회 규약에 따라 원고의 승인을 득하지 않고 위 각 부동산을 타인에게 담보로 제공하였다는 이유로 재발방지를 위하여 원고 앞으로 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기를 마치기로 결의하고 2013. 6. 17. 피고로 하여금 원고 앞으로 이 사건 가등기를 마치도록 하였다.

5) 나아가 원고와 피고는 2013. 6. 18. "종친회 취득 부동산 처리에 관한 협약서", "부동산 취득금액 처리에 관한 합의서", "확약서"라는 제목으로 각 약정서를 작성하였는데, 그중 "종친회 취득 부동산 처리에 관한 협약서"(이하 '이 사건 협약서'라 한다)의 주요내용은 다음과 같다.

종친회 취득 부동산 처리에 관한 협약서

① 이 사건 각 부동산은 A 종친회(원고)에서 취득한 금액 843,917,932원(대지건물 취득금액, 등기이전비, 공과금, 대출이자 회비, 제비용 등)이 종친회로 회수되면 소유권이전청구권 가등기 설정을 즉시 해지해 주기로 확약함.

② 위 토지, 건물 매매 처분, 전세금, 임대보증금, 차임료 모든 행위는 신탁등기 명의자 "B(피고)"과 종친회 대표자 "G", 총무 "F" 3인의 공동협의 후 처리한다.

③ 위 토지, 건물 매매처분, 전세금 임대보증금, 차임료 등 모든 금액은 종친회 대표 "G", 명의신탁등기인 "B"과 공동계좌를 신규 개설하여 입금처리와 공동 관리하며 종친회 취득금액 제비용(금 843,917,932원 2013년 6월말 기준으로 하며 종친회 기금 예금 금리 적용)을 1순위로 종친회에 회수되면 공동계좌 잔액을 B 개인 계좌로 이체하기로 쌍방간 합의한다.

6) 이와 같이 원고는 피고로부터 위 각 부동산 취득을 위하여 지출한 843,917,932원을 모두 지급받기로 약정하였으나, 위 각 부동산이 팔리지 않아 위 금원을 지급받지 못하자 2014. 8. 16. 제1차 임원회의를 소집하여 그 지급기한을 2015. 6.말까지 기한연장을 해주되 피고로부터 그에 관한 이행각서를 받기로 결의하였다.

7) 이에 따라 피고는 2014. 10. 1. 원고에게 '원고의 2014년도 제1차 임원회의 결정에 따라 이 사건 각 부동산의 명의신탁자인 피고가 원고에게 위 동남새마을금고에 대한 채무 외의 어떠한 채무라도 피고가 책임지고 2015. 6. 30.까지 원고가 지출한 자금을 모두 상환하기로 법적책임을 지기로 한다'는 취지의 이행각서(이하 '이 사건 이행각서'라 한다)를 작성하여 주었다.

8) 원고는 현재 이 사건 각 부동산에 관한 등기권리증을 소지하고 있고 위 각 부동산에 대하여 부과된 재산세 등을 원고의 종중자금으로 납부하였다.

다. 구체적 판단

앞서 본 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 등을 종합하여 볼 때 이 사건 각 부동산은 당초 원고의 소유로서 원고가 편의상 그 종원인 피고에게 위 각 부동산의 명의를 신탁함과 동시에 그 관리를 위탁하였다고 봄이 타당하고, 을 제1 내지 5호증의 각 기재만으로는 위와 같은 판단을 뒤집기에 부족하다.

1) 피고는 애초에 이 사건 경매절차에 관여하여 이 사건 각 부동산을 낙찰받았으나 낙찰잔금을 조달할 방법이 없어 입찰보증금을 회수하지 못할 위험에 처하게 되자, 자신이 종원으로 소속된 종중인 원고에게 위 각 부동산을 대신 취득하여 달라고 부탁을 하였고 원고는 임원회의를 개최하여 이 사건 각 부동산을 취득하기로 결의하고 낙찰잔금을 납부하였다. 다만 이 사건 각 부동산에 관하여 피고의 명의로 낙찰을 받았으므로 일단 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는데, 등기비용 등이 과다하게 소요될 우려가 있어 당분간 원고 앞으로 등기를 이전하지 않고 그대로 피고 명의를 유지하기로 결정한 것이다.

2) 원고는, 피고가 자신의 승낙 없이 이 사건 각 부동산을 금융기관에 담보로 제공하자 강력하게 항의를 하였고 재발방지 및 부동산취득자금 손실위험을 막기 위하여 위 각 부동산에 관하여 이 사건 가등기를 마치고 피고로부터 이 사건 협약서와 이행각서를 작성받았다. 이 사건 협약서 및 이행각서는 그 내용이 손실보장에 관한 약정이지만, 이는 사후적으로 피고가 위 각 부동산을 자신의 소유인 것처럼 담보를 제공하는 등 처분행위를 하자 이를 방지하고 부동산 취득자금의 회수를 보장하기 위하여 이루어진 것이다.

3) 비록 원고와 피고 사이에 명의신탁 약정서를 따로 작성하지는 않았지만, 원고는 이 사건 각

부동산을 취득하는 것을 내용으로 임원회의의 의결을 거쳤고 피고 스스로도 이 사건 협약서, 이행각서에 자신을 "명의신탁등기인" 또는 "명의신탁자"라고 표기하였다.

4) 원고는 이 사건 각 부동산의 취득에 소요되는 모든 비용(입찰보증금, 낙찰잔금 및 각종 세금 등)을 자신의 자금으로 조달하였는데 특히 낙찰잔금은 원고가 피고의 명의로 직접 납입하였고, 그 후 위 각 부동산을 보유하면서 부과된 재산세 또한 전부 원고가 납부하였다.

5) 비록 이 사건 각 건물에 대한 리모델링은 피고가 주도하여 처리하였으나, 그 리모델링 비용은 피고가 자신의 자금을 출연하였다기보다는 대부분 금융기관으로부터 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하고 차입한 금원으로 조달하였고 이 또한 원고의 승인 없이 이루어져 원고가 이 사건 각 부동산의 관리에 적극적으로 나서게 된 계기가 되었다.

6) 또한 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례라 할 것인데, 원고가 현재까지 이 사건 각 부동산에 대한 등기권리증을 소지하고 있고 이에 대하여 피고는 원고의 등기권리증 소지 경위에 대하여 납득할만한 설명을 하지 못하고 있다.

라. 소결론

이 사건 각 부동산에 관한 피고와의 명의신탁을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부본이 2015. 12. 7. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 원고와 피고의 이 사건 각 부동산에 관한 명의신탁 약정은 해지되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 위 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다(원고의 주위적 청구를 전부 인용하므로, 예비적 청구에 관하여는 따로 판단하지 아니한다).

재판장판사김동국

판사이민영

판사이석준

별지