

수원지방법원 성남지원 2014. 4. 8 선고 2013가단211086(본소), 2013가단44033(반소) 판결
[소유권이전등기 · 이득상환금]

재판경과

수원지방법원 2015. 2. 5 선고 2014나15283(본소), 2014나15276(반소) 판결

수원지방법원 성남지원 2014. 4. 8 선고 2013가단211086 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2014. 3. 18.

판결 선고 2014. 4. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소를 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 148,398,710원 및 그 중 110,330,020원에 대하여는 2013. 4. 13.부터, 나머지 38,068,690원에 대하여는 2014. 1. 1.부터 각 2014. 4. 8.까지는 연 5%의, 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 하남시 C 전 964㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 수원지방법원 성남지원 하남등기소 2006. 6.

16. 접수 제16914호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

반소 : 원고는 피고에게 190,486,190원 및 이에 대하여 2013. 4. 13.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2006. 5. 18. D와 사이에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 토지거래계약 허가구역 내에 있는 하남시 E 3046㎡(이하 '분할 전 토지'라고 한다)를 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 분할 전 토지에 관하여 이종 사촌 동생인 피고와 사이에 명의신탁 약정을 체결하고, 2006. 6. 16. 이 사건 매매계약에 기하여 D로부터 피고 앞으로 청구취지 기재와 같은 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 경료받았다.

다. 그 후 분할 전 토지는 이 사건 토지, 하남시 F 전 661㎡, E 전 1421㎡로 분할되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을1, 12호증의 각 기재

2. 본소의 적법 여부에 대한 판단

원고는 본소로서, D에 대하여 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전청구권을 가진다고 주장하면서, 이를 보전하기 위하여 D를 대위하여 피고에게 무효인 명의신탁 약정에 기하여 마쳐진 피고 명의 소유권이전등기의 말소를 구한다. 이에 대하여 피고는, 원고의 피보전권리가 존재하지 아니하므로, 원고의 본소는 부적법하다고 본안 전 항변한다.

살피건대, 채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지

아니한 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 원고로서의 자격이 없게 되는 것이어서 그 대위소송은 부적법하여 각하될 수밖에 없다(대법원 1993. 7. 13. 선고 92다48857 판결 참조). 그리고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 토지거래계약 허가구역 내의 토지에 관하여 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용으로 매매계약이 체결된 경우에는 위 법 제118조 제6항에 따라 그 계약은 체결된 때부터 확정적으로 무효라고 할 것이다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다96328 판결).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 대하여 보건대, 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시부터 토지거래허가를 잠탈하기 위하여 피고 앞으로 명의신탁을 하여 둔 것임을 자인하고 있으므로, 이 사건 매매계약은 확정적으로 무효가 되었다고 할 것이고, 결국 원고의 D에 대한 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전청구권이 인정되지 아니하므로, D를 대위하여 구하는 원고의 본소는 부적법하다고 할 것이다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장 요지

피고는 원고와 사이에서 원고로부터 명의신탁받아 관리하던 분할 전 토지 중 일부를 G에게 매도하여 분할 전 토지에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무를 대위변제하기로 약정하였다. 피고는 위와 같은 사무를 처리하면서 뒤에서 보는 바와 같이 합계 577,486,090원의 비용을 지출하거나 손해를 입었다. 그렇지 않더라도 원고는 법률상 원인 없이 위 금액 상당의 이익을 얻고 있다. 따라서 원고는 피고에게 위임사무 처리에 따른 비용상환 및 손해배상으로서, 선택적으로 부당이득반환으로서, 위 돈에서 피고가 G으로부터 받은 매수대금 3억 8,700만원을 뺀 나머지 190,486,090원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 비용상환 및 손해배상 의무 인정 여부

원고가 분할 전 토지를 피고에게 명의신탁하여 둔 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

나아가 앞서 든 증거들 및 을2, 3, 9, 17호증의 각 기재, 증인 H, I의 각 증언에 의하면, 원고는 2007. 2. 28. 수산업협동조합중앙회(이하 '수협'이라고 한다)로부터 분할 전 토지를 담보로 피고 명의로 3억 8,000만원을 대출받은 사실, 원고가 피고에게 분할 전 토지를 분할하여 그 중 일부를 G에게

매도하고 그 대금으로 수협에 대한 위 채무 원리금을 변제할 권한을 위임한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 원고는 민법 제688조 제1, 3항에 의하여 피고에게 피고가 위와 같은 위임사무를 처리하는 데 지출한 비용 및 위임사무 처리를 위하여 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

다. 구체적인 금액

을3 내지 7, 13, 14, 16, 18, 19호증의 각 기재, 증인 H, I의 각 증언, 이 법원의 이천세무서장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 다음 사실을 인정할 수 있다. 즉 ① 피고는 원고의 위임에 따라 2012. 11. 13. 분할 전 토지를 측량하여 분할하고 분할 후 토지에 관한 등기관계를 정리한 다음 2013. 6. 24. G에게 위 E 전 1421㎡를 3억 8,700만원에 매도하였다. ② 피고는 수협으로부터 대출금채무를 양수받은 우리에프앤아이제28차유동화전문유한회사에게 2012. 10. 9.부터 2012. 12. 27.까지 합계 436,821,000원을 변제하였다. ③ 피고는 그 과정에서 2012. 9. 19.부터 2013. 4. 12.까지 원고가 체납하고 있던 양도소득세 등 합계 21,535,040원, 분할 측량 및 등기 비용 합계 8,473,980원(피고는 을15호증에 의하여 분할 후 이 사건 토지에 관한 취득세 884,980원의 지급을 구하나, 을16호증에 의하면 피고가 위 취득세가 포함된 금액을 법무사 J에게 등기비용으로 지급한 사실을 인정할 수 있고, 피고가 위 등기비용을 청구하고 있음은 피고의 주장 자체에서 명백하므로, 위 취득세 금액은 따로 가산하지 않는다), 위 E 토지 매도를 위한 중개수수료 등 합계 2,700만원, 위 E 토지 지상의 무허가건물 철거 등 비용 합계 350만원(피고는 위 돈 외에 철거 등 비용으로 7,902,400원의 지급을 구하나, 을14호증, 증인 H의 진술만으로 위 금액을 철거 등 비용으로 더 지출하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 증인 I의 증언에 의하면 피고가 I을 통하여 철거 등 비용으로 지급한 돈은 위 350만원에 불과한 것으로 보인다)을 지출하였다. ④ 나아가 피고에게 위 E 토지 매도에 따른 양도소득세 등 38,068,690원(납부기한 2013. 12. 31.)이 부과되었다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 위임사무를 처리하면서 위 ① 내지 ④항 기재 각 돈 합계 535,398,710원을 지출하였거나 위임사무 처리를 위하여 손해를 입고 있다. 그런데 위 돈 중 피고가 G으로부터 받았음을 자인하고 있는 매매대금 3억 8,700만원을 빼면, 원고는 피고에게 나머지 148,398,710원 및 그 중 위 ④항 기재 양도소득세 등을 뺀 나머지 110,330,020원에 대하여는

피고가 비용을 지출하였거나 손해를 입은 이후로서 피고가 구하는 바에 따라 2013. 4. 13.부터, 나머지 위 ④항 기재 양도소득세 등 38,068,690원에 대하여는 2014. 1. 1.(피고는 위 양도소득세 등에 대하여도 2013. 4. 13.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 피고가 위 양도소득세 등을 납부하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, 위 양도소득세 등 부과 손해가 확정적으로 발생하였다고 하더라도, 그에 대한 지연손해금은 위 양도소득세 등에 관한 납부기한 다음날부터 기산함이 상당하다)부터 각 원고가 앞·뒤에서 보는 바와 같이 이행의무의 범위에 대하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2014. 4. 8.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 다음날부터 갚는 날까지는 소송 촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편 피고는, 위와 같은 사무를 처리하기 위하여 위 E 토지 위에 살고 있던 원고에게 이사비 등으로 2,030만원을 지급하였고, 분할 전 토지를 명의신탁받음으로써 1,500만원 또는 적어도 11,006,790원 상당의 건강보험료를 추가부담하게 되는 손해를 입었다고 주장하면서 위 돈의 지급을 구한다. 그러나 증인 H의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고가 원고에게 이사비 등으로 2,030만원을 지급한 것은 위와 같은 사무처리 과정에서 발생한 비용 또는 손해가 아니고, 원고와의 별도의 약정에 의한 것이라고 봄이 상당하며, 그렇다면 원고가 법률상 원인 없이 위 금액 상당의 이득을 얻고 있다고 보기도 어렵다. 나아가 을23호증의 기재만으로 피고가 그 주장과 같은 정도의 건강보험료를 추가로 부담하게 되었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 청구는 받아들이기 어렵다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소는 부적법하여 각하하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하되, 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고가 부담기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장지혜