

서울고등법원 2017. 1. 20 선고 2015나2074334(본소), 2015나2074341(반소) 판결
[소유권이전등기절차인수 청구 등 · 구상금]

재판경과

서울고등법원 2017. 1. 20 선고 2015나2074334(본소), 2015나2074341(반소) 판결
서울북부지방법원 2015. 11. 27 선고 2014가단132096 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인B

변론 종결 2016. 11. 4.

판결 선고 2017. 1. 20.

제1심판결 서울북부지방법원 2015. 11. 27. 선고 2014가단132096(본소),
2015가단121970(반소) 판결

주 문

1. 제1심 판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 돈에 해당하는 원고(반소피고) 패소부분을 취소한다.
피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 216,763,181원 및 그 중 60,263,181원에 대하여 2015. 1. 14.부터 2017. 1. 20.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항의 돈 지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 216,763,181원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 위 돈을 부당이득금으로 청구하다가 당심에서 선택적으로 구상금 또는 채무불이행을 원인으로 한 손해배상금을 구하는 것으로 소를 교환적으로 변경하였다)

나. 반소

원고는 피고에게 125,234,000원 및 이에 대하여 2015. 12. 1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(반소청구에 관하여는 제1심 법원이 이를 기각하였으나 피고가 이에 대하여 항소하지 아니하여 당심의 심판범위에서 제외되었다).

2. 항소취지

제1심 판결의 본소에 관한 부분을 취소한다. 본소 청구취지와 같은 판결.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 주식회사 종합건축사사무소 E(이하 'E'라고만 한다)의 대표건축사이고, 원고는 1990. 12. 1.경부터 1991. 1. 15.경까지, 1996. 12. 16.경부터 2007. 11. 1.경까지 E의 직원으로 근무하였다. 나. 피고는 2002. 10. 13. 프라임산업 주식회사(그 후 상호가 프라임개발 주식회사로 변경되었다. 이하 상호 변경 전후를 불문하고 '프라임개발'이라고만 한다)와 피고가 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 270,000,000원에 분양받는 내용의 분양가계약을 체결하였고, 2005. 9. 22. 같은 내용의 분양계약을 체결한 뒤(다만, 그 후 분양대금이 250,468,000원으로 변경되었다) 잔금을 제외한 계약금과 중도금을 모두 지급하였다(그 중 중도금 108,000,000원은 농업협동조합으로부터 대출받았다).

다. 원고는 2007. 11. 23. 피고와 원고가 피고에게서 이 사건 부동산의 1/2 지분을 125,234,000원(부가가치세 별도)에 매수한다는 내용의 부동산매매계약을 작성하였다. 원고와 피고는 2007. 11. 27. 프라임개발산업에 대하여 '위 분양계약에 따른 피고의 권리 · 의무를 승계한다'는 내용의 확약서를 작성하였다.

라. 원고는 2007. 11. 23. 농업협동조합과 대출금 156,500,000원, 변제기 2009. 11. 30.(그 후 변제기가 2014. 11. 30.까지 연장되었다)로 정하여 대출거래약정을 체결하고 2007. 11. 30. 농업협동조합에게서 156,500,000원을 대출(이하 '이 사건 대출'이라 한다)받아, 그 중 ① 108,000,000원은 피고가 받은 이 사건 부동산의 중도금대출금을 변제하고, ② 25,678,820원은 잔금으로 프라임개발에 지급하고, ③ 300,000원은 은행 대출 인지 및 감정료로 사용하고, ④ 17,521,180원은 피고 명의의 계좌로 이체하고, ⑤ 나머지 5,000,000원은 원고의 동생인 C 명의의 계좌로 이체하였다.

마. 이 사건 부동산은 2008. 4. 17. 원고와 피고 명의로 각 1/2 지분에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 또한, 같은 날 채권최고액 203,500,000원, 채무자 원고, 근저당권자 농업협동조합중앙회(그 후 상호가 농협은행 주식회사로 변경되었다)로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

바. 이 사건 부동산은 근저당권자인 농협은행 주식회사의 임의경매신청에 따라 2015. 4. 9. 서울남부지방법원 D로 임의경매개시결정이 내려져 경매절차가 진행중이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6, 7, 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제6, 7호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 이 사건 부동산을 분양받아 중도금까지 모두 지급한 뒤 대출을 받아 잔금을 지급하려고 하였다. 그러나 담보대출 한도의 규제 등으로 인하여 피고와 그의 처 F 명의로는 잔금 대출이 어렵게 되자, 원고에게 이 사건 부동산의 1/2 지분을 원고 명의로 변경한 뒤 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받아 달라고 요청하였다. 이에 원고는 이 사건 부동산의 1/2 지분에 관하여 명의신탁을 받고, 원고의 명의로 156,500,000원을 대출받아 전액 피고를 위하여 사용하였다.

이 사건 대출금은 피고가 원고 명의로 빌린 것이므로 원고와 피고 사이에서는 피고가 실질적인 변제의 책임을 져야 한다. 그러나 피고가 약속을 지키지 않아 원고는 2007. 12. 31.부터 2014. 10. 30.까지 매월 이자로 합계 60,263,181원을 납부하였고, 위 대출금채무의 이행기가 도래하였음에도 피고가 이를 변제하지 않고 있으므로, 원고는 수탁보증인과 유사한 지위에서 피고에게 구상권과 사전구상권에 준하는 권리를 행사할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 대납한 이자 60,263,181원과 이 사건 대출금 156,500,000원을 합한 216,763,181원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

설령 그렇지 않더라도, 원고와 피고 사이에는 피고가 이 사건 대출금을 갚기로 하는 내용의 약정이 있었다고 볼 수 있는데, 피고는 위 약정을 이행하지 않았으므로 원고에게 '원고가 피고 대신 대출이자를 변제함으로써 입은 손해액 60,263,181원'과 '위 대출금 156,500,000원에서 사실심 변론 종결시 이 사건 부동산의 최저매각가격을 공제한 금액'을 합한 돈 및 이에 대한 지연손해금을 배상할 의무가 있다.

3. 판단

가. 명의신탁약정이 있었는지 여부

앞서 든 증거와 갑 제8, 9, 10, 12 내지 15, 18, 26호증, 을 제4호증의 각 기재, 제1심 증인 C의 증언, 당심의 원고, 피고에 대한 각 당사자 본인신문결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원고는 피고의 부탁으로 이 사건 부동산의 1/2 지분을 명의신탁 받고

피고를 위하여 이 사건 대출을 받은 것으로 보인다.

1) 원고는 이 사건 부동산 전체를 담보로 이 사건 대출을 받았는데, 만약 원고가 이 사건 부동산의 1/2 지분을 실제로 매수한 것이라면 그 매매대금을 마련하기 위하여 피고의 1/2 지분까지 포함한 이 사건 부동산 전체를 담보로 대출받는 것은 다소 이례적이다.

2) 원고가 이 사건 부동산의 1/2 지분을 실제로 매수한 것이라면 원고는 피고에게 137,757,400원(= 매매대금 125,234,000원 + 부가가치세 12,523,400원)만을 지급하면 되나, 원고는 이를 훨씬 상회하는 156,500,000원을 대출받아 그 중 적어도 151,200,000원(= 108,000,000원 + 25,678,820원 + 17,521,180원)을 피고를 위하여 사용하였고, 또한 이 사건 대출금 중 300,000원을 은행 대출 인지 및 감정료로 사용하였다. 나머지 돈 5,000,000원이 원고의 동생 C에게 지급되었으나, C이 2005. 12. 23., 2006. 3. 23. 피고에게 합계 9,000,000원을 지급하였던 점 등에 비추어 보면, 이로써 원고 명의로 대출된 돈이 피고를 위하여 대부분 사용되었다는 점을 달리 볼 사정이 되기 어렵다.

3) 이 사건 부동산에 대한 등기권리증은 피고가 소지하고 있었을 뿐 아니라, 피고는 2009. 9. 29. G과 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결한 후 피고 명의의 계좌로 임대차보증금과 차임을 받았다. 또한 피고는 2011. 6. 6.경부터는 피고의 처 F가 사용하도록 하는 등 이 사건 부동산을 관리해 온 것으로 보이는 반면, 원고가 임대차계약이나 차임 등에 직접 관여한 것으로 볼 사정은 보이지 않는다.

이에 대하여 피고는, '공유자대표인 원고가 이 사건 부동산의 관리비가 체납되는 상황을 방치하여 2012. 5. 10. 서울남부지방법원(2012차7276)으로부터 프라임에이엠 주식회사(이 사건 부동산이 속한 H의 관리인)의 신청에 따른 지급명령을 받게 되자, 그때부터 관리비를 마련하기 위해 직접 임차인을 모집하거나 상가를 운영해 왔던 것'이라고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 피고는 위 지급명령을 받기 전부터 이 사건 부동산을 관리해 왔으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4) 원고, C과 피고는 2013. 6. 25. 이 사건 부동산 중 원고 명의로 된 1/2 지분이 실질적으로는 피고의 소유임을 전제로 피고가 원고로부터 위 지분과 이 사건 대출금채무를 이전받을 수 있는 방안에 관하여 논의하였던 것으로 보이고, 그 후 원고와 피고는 농협은행 영등포지점을 방문하여 그 방안에

관하여 상담하기도 하였다.

5) 원고는 피고가 운영하는 E에서 10년이 넘는 기간 동안 피고와 F 명의의 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하는 등의 업무를 해 왔고, 피고에게서 그가 대표로 있는 주식회사 I의 주식 1,200주(지분율 4.8%)를 명의신탁 받기도 하였으며, 피고와 단순한 사장과 직원의 관계를 넘어서 상당한 기간 내연관계를 유지하는 등 각별한 사이였던 것으로 보이므로, 피고를 위하여 이 사건 부동산의 1/2 지분을 명의신탁 받고 이 사건 대출을 받아 줄 만한 충분한 관계에 있었던 것으로 보인다.

6) 피고는, 원고에게 대출은행이 이 사건 부동산에 경매 신청을 하도록 해서라도 이를 처분하자고 하였으나 원고가 이를 거절하였는데, 이는 명의수탁자가 명의신탁자에게 보일 만한 태도가 아니라고 주장한다. 그러나 원고는 이 사건 대출 명의가 원고로 되어 있어 이 사건 대출금을 갚지 못할 경우 자신이 신용불량자가 될 것을 우려하여 위와 같은 피고의 제안에 응할 수 없었다고 주장하는바, 그 주장에 충분한 설득력이 있다.

7) 또한 피고는, '이 사건 부동산의 착공 등과 관련된 상황이 악화되어 다수의 분양계약자들이 손해를 보더라도 계약을 해지하는 추세였으므로 자신도 프라임개발로부터 분양계약 해지 시 8,000만 원밖에 돌려받지 못한다는 말을 듣고서도 이를 해지하려고 하였는데, 원고가 피고에게 이 사건 부동산에 투자하겠다고 하면서 원고의 명의로 대출을 받아 부동산을 매수하였다'는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 피고는 원고와 각별한 관계에 있었는데, 사정 악화로 이 사건 부동산에 관한 분양계약을 해지하려고 하였던 상황에서 원고가 투자의사를 밝혔다는 이유만으로 이 사건 부동산의 1/2 지분을 원고에게 매도하고 분양계약을 유지하였다는 것은 쉽게 납득하기 어렵다.

8) 다시 피고는, '자신이 이 사건 부동산을 원고에게 명의신탁한 후 원고 명의로 대출을 받아 잔금을 지급할 계획이었다면, 더 경제적이고 간명한 권리관계를 위하여 이 사건 부동산 소유권 전부를 원고에게 명의신탁하였을 것'이라고 주장한다. 그러나 이 사건 부동산 소유권 전부를 원고 명의로 이전할 경우에는 피고가 이 사건 부동산을 관리, 통제하기 어렵고 원고가 이를 임의로 처분할 가능성도 있으므로, 피고가 이 사건 부동산의 1/2 지분만을 명의신탁한 것이 아주 비합리적이라고 보기도 어렵다.

나. 피고가 원고에게 지급할 금액의 범위

1) 이 사건 대출은 원고가 피고를 위하여 받은 것이므로, 원고와 피고의 내부적인 관계에서는 피고가 이 사건 대출금채무를 최종적으로 변제할 책임이 있고, 원고는 주채무자로부터 채무의 보증을 부탁받은 수탁보증인과 유사한 지위에 있다. 따라서 원고는 민법 제441조 제1항, 제442조 제1항 제4호를 유추적용하여 원고의 출재로 주채무를 소멸하게 한 때에는 사후 구상권을, 채무의 이행기가 도래한 때에는 사전 구상권을 행사할 수 있다고 할 것이다.

2) 갑 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2007. 12. 31.부터 2014. 10. 30.까지 이 사건 대출금에 대한 이자로 합계 60,263,181원을 지급한 사실, 이 사건 대출금채무의 변제기가 2014. 11. 30. 도래한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 216,763,181원(= 사후 구상금 60,263,181원+사전 구상금 156,500,000원) 및 그 중 60,263,181원에 대하여 원고가 이 사건 대출금의 이자를 각 지급한 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2015. 1. 14.부터 피고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당심 판결선고일인 2017. 1. 20.까지는 민법에 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 및 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2015. 9. 25. 대통령령 제26553호로 개정되기 전의 것)에 정한 연 20%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[한편, 원고는 사전 구상금 156,500,000원에 대하여도 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터의 지연손해금의 지급도 구하나, 사전구상권은 장래의 변제를 위하여 자금의 제공을 청구하는 것이어서 수탁보증인이 아직 지출하지 아니한 금원에 대하여 지연손해금을 청구할 수는 없으므로(대법원 2004. 7. 9. 선고 2003다46758 판결 참조), 원고의 이 부분 주장은 이유 없다].

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고 피고에게 위에서 인정한 돈의 지급을 명하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김인욱

판사박정기

판사김수영

별지