

대구지방법원 2022. 5. 11 선고 2021나312334 판결 [채무부존재확인 및 근저당권설정등기말소]

재판경과

대구지방법원 2022. 5. 11 선고 2021나312334 판결

대구지방법원 서부지원 2021. 5. 12 선고 2019가단52871 판결

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 가야종합법률사무소

담당변호사 이성철

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 중원

담당변호사 배주한, 김연우

변론종결 2022. 4. 13.

판결선고 2022. 5. 11.

제1심판결 대구지방법원 서부지원 2021. 5. 12. 선고 2019가단52871 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 서부지원 고령등기소 2014. 7. 4. 접수 제7654호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 것을 제외하고는 제1심판결의 해당 부분 기재와 동일하므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

○ 제1심판결 제2면 제6행의 ‘2010. 6. 21.’을 ‘2014. 6. 21.’로 고친다. ○ 제1심판결문 제2면 제11행부터 13행까지를 다음과 같이 고친다.

『다. 이 사건 각 부동산에 관하여 대구지방법원 서부지원 고령등기소 2014. 7. 4. 접수 제7654호로 채무자를 원고, 채권최고액을 1억 5,000만 원으로 하는 피고 명의의 공동근저당권(다음부터 ‘이 사건 공동근저당권’이라 한다)설정등기가 마쳐졌다.』

2. 판단

가. 관련 법리

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 시행 이후 부동산을 매수함에 있어 매수대금의 실질적 부담자와 명의인 간에 명의신탁관계가 성립한 경우, 그들 사이에 매수대금의 실질적 부담자의 요구에 따라 부동산의 소유 명의를 이전하기로 하는 등의 약정을 하였다고 하더라도, 이는 부동산실명법에 의하여 무효인 명의신탁약정을 전제로 명의신탁 부동산 자체 또는 그 처분대금의 반환을 구하는 범주에 속하는 것이어서 역시 무효라고 보아야 한다. 나아가 명의신탁자와 명의수탁자가 위와 같이 무효인 명의신탁약정을 함과 아울러 그 약정을 전제로 하여 이에 기한 명의신탁자의 명의수탁자에 대한 소유권이전등기청구권을 확보하기 위하여 명의신탁 부동산에 명의신탁자 명의의 가등기를 마치고 향후 명의신탁자가 요구하는 경우 본등기를 마쳐 주기로 약정하였더라도, 이러한 약정 또한 부동산실명법에 의하여 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 것이어서 무효이고, 위 약정에 의하여 마쳐진 가등기도 원인무효이다(대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다63315 판결 참조).

나. 판단

위 제1항에서 인정한 사실과 을 제1 내지 4, 8, 9, 11호증의 기재, 제1심증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 관련 법리에 비추어 보면, 피고는 원고를 대리한 C과 이 사건 각 부동산 중 1/2 지분을 원고에게 명의신탁하는 약정을 체결하고 위 명의신탁약정에 따른 피고의 이 사건 각 부동산 또는 그 처분대금에 관한 권리를 담보하기 위하여 이 사건 공동근저당권설정계약을 체결하였다고 봄이 타당하고, 원고와 피고의 위 명의신탁약정이 부동산실명법에 따라 무효이므로 이 사건 공동근저당권설정계약은 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 것이어서 무효이고, 그에 따라 마쳐진 이 사건 공동근저당권설정등기는 원인무효이다.

① 제1심증인 C은 피고와 투자 목적으로 이 사건 각 부동산을 공동매수하기로 하였는데 매매대금 3억 5,000만 원 중 대출금을 제외한 나머지 1억 5,000만 원을 각자 절반씩 부담하고 원고 명의로 소유권이전등기를 마치기로 합의하였으며, 그 후 원고로부터 원고 명의로 토지를 매수하고자 함을 알리고 이에 필요한 인감과 인감증명서 등을 교부받았다고 증언하였다.

② 피고는 C에게 2014. 6. 17. 31,290,000원, 2014. 7. 4. 13,710,000원 및 8,980,570원을

송금하였고 2014. 6. 18. 이 사건 매매계약을 중개한 F의 직원인 G에게 3,000만 원을 송금하였다. 앞서 본 C의 증언, 이 사건 매매계약이 2014. 6. 21. 체결되었고 2014. 7. 4. 이 사건 각 부동산에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 점, 이 사건 매매계약에 따른 등기업무를 대행한 법무사 H가 2014. 7. 4. 취득세 등 등기비용으로 17,960,170원을 청구하여 수령하였는데 위 금액은 피고가 같은 날 C에게 송금한 8,980,570원의 2배가량인 점 등에 비추어, 위 각 송금은 이 사건 각 부동산을 매수하면서 피고가 부담하기로 한 매매대금과 등기비용조로 이루어진 것이라 보인다.

③ 피고의 형부인 I와 원고의 형부가 2018. 8. 3. 통화하면서 피고가 C와 공동으로 이 사건 각 부동산을 매수하였는데 매수대금 중 E은행 대출금으로 지급한 2억 원을 제외한 나머지 1억 5,000만 원 중 7,000만 원 상당을 피고가 부담하였다는 취지로 이야기한 바 있다. C 역시 2020. 1. 10.경 피고의 언니인 J와 통화하면서 피고 측에서 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금과 취득세 일부를 부담하였음을 인정하였다.

④ 피고는 현재까지 이 사건 각 부동산의 등기필증을 보유하고 있으며, 2014. 8. 23. 별지 목록 기재 건물의 임차인인 K에게 임대차보증금을 반환하기도 하였다.

⑤ 피고는 2019. 5. 22.자 답변서 이래 원고와 피고 사이에 명의신탁약정이 체결되었음을 전제로 이 사건 각 부동산에 대한 1/2지분의 소유권 또는 이 사건 각 부동산을 처분하였을 경우 그 수익금 중 1/2의 반환청구권을 담보하기 위하여 이 사건 공동근저당권을 설정한 것이라고 주장하였다. 피고는 향소이유서에서도 원고와 피고 사이에 명의신탁약정이 성립하였고, 그에 따라 ‘피고의 이 사건 각 부동산 중 1/2 지분에 관한 권리를 확보하기 위하여’, ‘향후 원고가 이 사건 각 부동산을 처분하는 등의 경우 피고에 대하여 부담하는 부당이득반환채무 등을 담보하기 위하여’ 이 사건 공동근저당권을 설정하였다고 주장하고 있다. 제1심증인 C 역시 이 사건 공동근저당권은 피고의 이 사건 각 부동산에 관한 1/2 지분권을 담보하기 위한 목적으로 설정된 것이라고 증언하였고, 이 사건 매매계약을 중개한 F도 동일한 취지의 사실확인서에 서명하였다.

⑥ 피고는 이 사건 공동근저당권이 명의신탁약정의 무효에 따른 부당이득반환청구권을 담보하기 위한 것이라는 주장도 하였으나, 이 사건 소가 제기된 때로부터 약 2년이 지난 후인 2021. 4. 12. 제출한 준비서면에서 예비적으로 위와 같은 주장을 추가하였을 뿐이다. 또한 명의신탁약정의 무효로

인하여 원고가 피고에게 반환하여야 할 금액은 83,980,570원¹⁾에 불과한데, 이 사건 공동근저당권의 채권최고액은 위 금액을 훨씬 초과하는 1억 5,000만 원이라는 점을 고려하면 이 사건 공동근저당권이 명의신탁약정의 무효에 따른 부당이득반환청구권을 담보하기 위해 설정된 것이라 보기는 어렵다.

따라서 피고는 이 사건 각 부동산의 소유자인 원고에게²⁾ 원인무효인 이 사건 공동근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김지영, 판사 윤남현, 판사 장래아

별지

1) 피고가 부담한 이 사건 각 부동산의 매매대금과 등기비용 합계(31,290,000원 + 13,710,000원 + 8,980,570원 + 30,000,000원)

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 매도인인 D이 명의신탁약정에 대하여 선의인 경우 원고는 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 따라 이 사건 각 부동산에 관하여 완전한 소유권을 취득하게 되고, 그렇지 않더라도 피고로부터 명의신탁 받은 1/2 지분을 제외한 나머지 지분의 소유권자로서 공유물에 대한 보존행위를 할 수 있는 지위에 있다.