

광주고등법원(제주) 2023. 5. 31 선고 2022나11632 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고, 항소인 A

변호사 대항이월 2023. 5. 3.

판 결 선 고 2023. 5. 31.

제1 심판결 제주지방법원 2022. 9. 29. 선고 2021가합13109 판결

주 문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.
2. 이 사건 소 중 당심에서 추가한 원고의 피고 B에 대한 예비적 청구 부분을 각하하고, 당심에서 추가한 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구를 기각한다.
3. 항소제기 이후 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고 B는 피고 C에게 제주시 D 과수원 4,264㎡ 및 E 과수원 3,395㎡(이하 이를 통틀어 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2007. 8. 31. 제주지방법원 접수 제64740호로 마친 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2007. 7. 15. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라(원고는 당심에서 제1심의 심판대상이었던 계약명의신탁관계를 전제로 한 피고 B에 대한 이 사건 소유권이전등기 말소등기청구, 피고 C에 대한 원고 명의 소유권이전등기청구를 주위적 청구로 삼으면서, 예비적으로 3자간 명의신탁관계를 전제로 한 피고 B에 대한 이 사건 소유권이전등기

말소등기청구, 피고 C에 대한 원고 명의 소유권이전등기청구를 추가하였다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하고, 아래 2항과 같이 당심에서 추가한 원고의 예비적 청구에 관하여 추가로 판단하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.○ 제1심판결 8쪽 17행 내지 9쪽 7행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

“즉, 이 사건 대출금으로 이 사건 매매계약 잔금이 지급된 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 토지의 명의신탁 여부를 판단함에 있어 이 사건 매매계약의 계약금, 중도금의 실질 부담자가 누구인지가 중요하다고 할 것이다.

그런데 갑 제11호증, 을가 제9, 11호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 계약 체결일에 가까운 2007. 4. 19.부터 이 사건 중도금 지급기일에 가까운 2007. 6. 21.까지 사이에 원고의 딸이자 피고 B의 언니인 N 명의 기업은행 계좌로 U 명의로 합계 5,000만 원, V 명의로 합계 2억 원이 입금된 사실을 인정할 수 있고, 위 합계 2억 5,000만 원이 이 사건 매매계약의 계약금, 중도금 합계 3억 원 중 일부로 지출되었음은 원고와 피고 B 사이에 다툼이 없다.

이에 대하여 원고는, 원고가 2007. 4. 19. 이전에 W(U)에게 3억 원 상당을 빌려주었는데, 이를 N 명의 계좌로 돌려받아 이 사건 매매계약의 계약금, 중도금으로 사용한 것이라고 주장하고, 피고 B는, 피고 B가 모은 돈 중 일부를 N 명의 계좌에 보관하고 있었는데 N에게 이 사건 토지 매수를 위해 맡겨둔 돈을 돌려달라고 하자, N이 위 계좌에서의 인출을 허락하여 이 사건 매매계약의 계약금, 중도금으로 사용한 것이라고 주장한다.

살피건대, 앞에서 든 각 증거, 을가 제19, 21, 22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 W(U)에게 돈을 대여한 사실이 있다고 주장하고 있을 뿐

이를 뒷받침할 만한 자료를 제출하지 않고 있는 점, ② 그에 반해 W, V이 작성한 사실확인서는 원고로부터 돈을 빌린 사실은 전혀 없고, 2007년 초경 N의 요청으로 N에게 사업운영자금을 빌려주거나 사업에 투자한 사실이 있다는 취지이고, N의 사실확인서 역시 마찬가지로 피고 B의 주장에 부합하는 점 등에 비추어 보면, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.”

○ 제1심판결 9쪽 15행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

”또한 원고는, 제주시 X 전 1,795㎡(이하 ‘X 토지’라 한다)에 관하여 피고 B가 2015. 8. 6.

소유권이전등기를 마쳤다가, 2020. 4. 23. 원고에게 2020. 4. 20. 증여를 원인으로 한

소유권이전등기를 마친 사정(갑 제17호증)을 들어 원고가 피고 B에게 X 토지를 명의신탁하였다

되돌려 받은 것이고, 이는 원고가 피고 B에게 이 사건 토지도 명의신탁하였음을 뒷받침한다는 취지로

주장한다. 그러나 제주시장이 피고 B에게 농지인 X 토지를 자기의 농업경영에 이용하지 않고 있다는

이유로 처분기간을 2019. 10. 28.부터 2020. 4. 27.까지로 정하여 농지처분명령을 하였던 점(갑

제21호증 3쪽), 원고 명의로의 X 토지 소유권이전은 위 처분기간 총기에 근접한 2020. 4. 23.

이루어진 점, 수증자인 원고가 부담하여야 할 X 토지에 관한 증여세도 피고 B가 부담한 것으로 보이는

점(을가 제28호증)에 비추어 보면, X 토지에 관하여 증여를 원인으로 한 원고 명의 소유권이전등기가

마쳐졌다는 사정만으로 원고가 피고 B에게 X 토지를 명의신탁하였다가 되돌려받은 것이라고

단정하기는 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

나아가 위와 같은 사정들을 고려하여 보면, 피고 B가 원고 측인 H으로부터 원고 명의의 X 토지

소유권이전등기에 필요한 서류 등을 안내 받으면서 H에게 ‘이 사건 토지도 원고 이름으로 변경할 때

필요한 서류 알려주세요. 준비해 놓겠습니다’라고 메시지를 보낸 사정(갑 제21호증 7쪽)만으로

위에서 살펴본 사정들과 달리 이 사건 토지에 관한 명의신탁이 있었다고 보기는 어렵다.

⑤ 원고 주장의 기본적인 전제는 원고가 이 사건 매매계약 체결 전후로 사기피해 등으로

채권자들로부터 채무변제 독촉을 받는 경우가 많아 불가피하게 원고 명의로 경제

활동을 할 수 없는 상태이기는 하였지만, 오래전부터 제주에 정착한 원고의 동생인 망 Y과의 교류,

지인들 명의로의 지속적인 경제활동, 빌려주었던 대여금 채권의 변제 등으로 일정한 수입이 있었고,

피고 B 및 N 명의 계좌에 이를 보관하고 있다가 이 사건 토지를 매수하게 되었다는 것이다.

그러나 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 원고의 주장과 같은 전제사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

㉠ 앞에서 본 바와 같이 W(U)에 대한 대여금을 인정하기 어렵고, 달리 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 경제활동, 대여금 채권의 변제 등으로 일정한 수입이 있었다고 볼 만한 객관적인 증거가 제출되지 않았다.

㉡ 원고는 Z이 2006. 8. 30.부터 2008. 3. 22.까지 27회에 걸쳐 입금한 합계 1억 8,600만 원 역시 Z이 원고의 요청으로 원고가 사용하던 피고 B 명의 계좌로 입금한 돈이라고 주장하고 있고, Z의 사실확인서(갑 제23호증의 1) 역시 Z의 남편인 AA과 원고가 2006년경부터 일본에 건강식품으로 판매하는 오가피 등 물품을 도소매하는 과정에서 국내의 식약처 및 일본의 후생노동성 검역 관련 금전이 필요하다는 원고의 요청으로 위 돈을 피고 B 명의 계좌로 입금하였다는 취지이다.

그러나 다른 한편 AB가 이사, 피고 B가 감사로 있던 주식회사 AC(이하 ‘AC’라 한다)와 Z, AA 사이에 2006. 8. 19. 업무협정계약(을가 제29호증의1)이 체결되었고, 위 업무협약계약서에 Z, AA이 AC에 시장개척을 위한 판공비, 경비, 판매마케팅비용으로 1억 원을 선입금하고 업무수행 과정에서 추가로 발생하는 비용 역시 Z, AA이 부담하기로 되어 있는 사정에 비추어 보면, Z이 피고 B 명의 계좌로 입금한 돈은 위 업무협정계약에 따른 것으로 보여, 원고 주장과 같이 Z이 위 돈을 AC가 아닌 원고에게 교부

한 것이라고 평가하기는 어렵다. 이에 대하여 원고는 자신이 회장 직함을 가지고 AC를 실질적으로 운영하였다는 취지로도 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없다.

㉢ 원고가 이 사건 매매계약 체결 등에 일정 부분 관여하고, 매매계약 체결 이후에도 이 사건 토지에서 감귤농사를 짓거나 이 사건 토지의 매도에 관여하려 한 것으로 보이는 사정이 있기는 하나, 이는 명의신탁이 전제되지 않더라도 모녀지간이라는 원고와 피고 B의 관계 등에 비추어 충분히 수긍할 수 있어 그러한 사정만으로 명의신탁을 인정하기는 어렵다.“

2. 추가 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 소유권이전등기는 원고와 피고들 사이의 3자간 명의신탁약정에 의한 것으로 부동산실명법 제4조 제2항에 따라 무효이다. 따라서 원고는 ① 매도인인 피고 C을 상대로 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, ② 피고 C에 대한 위 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 피고 C의 피고 B에 대한 소유권이전등기말소청구권을 대위행사하여 피고 B를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 판단

이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고 B 사이의 명의신탁이 인정되지 않음은 앞에서 본 바와 같다[설령 명의신탁이 인정된다고 하더라도, 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 그 타인 명의로 하기로 한 경우에, 이와 같은 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 상대방이 명의신탁자를 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이

없는 한 대외적으로는 계약명의자인 타인을 매매당사자로 보아야 하며, 설령 상대방이 그 명의신탁관계를 알고 있었다 하더라도 상대방이 계약명의자인 타인이 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 마찬가지라 할 것인데(대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조), 농지인 이 사건 토지의 취득을 위하여는 농지취득자격증명이 요구되는데, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B만이 이 사건 토지 소재지인 제주에 주민등록을 두고 농지취득자격증명을 득한 것으로 보이는 사정 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 피고 C이 이 사건 토지의 매수인을 피고 B가 아닌 원고라고 인정하고 계약효과를 원고에게만 직접 귀속시킬 의도로 이 사건 매매계약을 하였다는 특별한 사정을 인정하기에 부족하므로 원고를 이 사건 매매계약의 당사자라 볼 수 없어, 그러한 명의신탁을 3자간 명의신탁이라고 보기도 어렵다].

따라서 원고의 피고 B에 대한 예비적 청구는 채권자대위소송에서 피보전채권이 존재하지 않아 부적법하고, 원고가 이 사건 토지의 명의신탁자임을 전제로 하는 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구는 이유 없다.

3. 결론

당심에서 추가한 청구를 포함하여 이 사건 소 중 피고 B에 대한 부분은 부적법하여 이를 모두 각하하고, 원고의 피고 C에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결(당심에서 추가한 청구 제외)은 이와 결론을 같이하여 정당하다. 따라서 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 모두 기각하고, 이 사건 소 중 당심에서 추가한 원고의 피고 B에 대한 예비적 청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하고, 당심에서 추가한 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 이재신, 판사 류지원, 판사 강동훈