

대구지방법원 서부지원 2020. 12. 3 선고 2019가단69435 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 신라

담당변호사 권영규

피고1. B

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 김병진

2. 주식회사 C

변론 종결 2020. 11. 5.

판결 선고 2020. 12. 3.

주 문

1. 피고 주식회사 C은 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 2013. 11. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B은 피고 주식회사 C에게 별지 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소

2014. 2. 6. 접수 제5454호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 2007. 6.경 원고가 147,000,000원, 피고가 90,000,000원을 공동 투자하여 D학원(이하 '이 사건 학원'이라 한다)을 개원한 후 원고가 운영하여 오다가 2012. 7.경 위 학원을 160,000,000원에 양도하였다.

나. 원고는 2013. 11. 4. 피고 주식회사 C(이하 '피고 법인'이라 한다)과 사이에 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매대금 150,378,000원으로 정한 매매계약(이하 '2013. 11. 4.자 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 계약금 13,000,000원은 계약 당일, 중도금 40,000,000원은 2013. 11. 5., 잔금 97,378,000원은 2013. 12. 2. 각각 지급하였다.

다. 원고는 2014. 2. 6. 피고 법인과 2013. 11. 4.자 매매계약과 별도로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 피고 B 명의로 마쳐주기로 합의한 후, 매수인 피고 B, 매매대금 85,200,000원으로 정한 2014. 1. 10.자 매매계약서를 작성하였다. 그리고 이 사건 토지에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2014. 2. 6. 접수 제5454호로 피고 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 원고는 이 사건 토지에 관한 취득세 등 합계 3,117,000원을 납부하였고, 재산세도 현재까지 납부하고 있으며, 등기권리증도 원고가 소지하고 있다.

[인정 근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을가 1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장과 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고는, 원고와 피고들 사이에 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 이 사건 토지에 관하여 명의수탁자인 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다고 주장하며 매도인인 피고 법인을 대위하여

피고 B에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구하고, 피고 법인에게 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행을 구한다.

2) 이에 대하여 피고 B은, 이 사건 토지는 원고와 피고 B이 공동 투자한 이 사건 학원을 처분한 돈으로 매수한 것으로 원고와 피고 B 사이에 이 사건 토지의 소유권을 원고에게 전적으로 귀속시키기로 하는 명의신탁 약정이 존재하지 않았다고 주장한다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 명의신탁약정이 이른바 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결된다. 그런데 타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면 이때의 명의신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 설령 계약의 상대방인 매도인이 그 명의신탁관계를 알고 있었다고 하더라도, 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한, 그 명의신탁관계는 계약명의신탁에 해당한다고 보아야 함이 원칙이다(대법원 2013. 10. 7.자 2013스133 결정, 대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조).

2) 그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관하여 피고 B 명의로 2014. 1. 10.자 매매계약서가 작성되고 이에 기초하여 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 이상 위 매매계약의 당사자는 피고 B로 봄이 원칙이고, 이와 달리 위 토지에 관한 매수인을 피고 B이 아닌 원고로 인정하려면 매도인인 피고 법인을 비롯한 계약당사자 사이에서 매수당사자가 명의수탁자인 피고 B임에도 불구하고 명의신탁자인 원고에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 2014. 1. 10.자 매매계약을 체결하였다는 특별한 사정이 인정되어야 한다. 그런데 이 사건 토지 매매대금이 원고와 피고 B이 공동 투자한 이 사건 학원을 처분한 대금에서 지급된 것으로 보이는 등 피고 B이 이 사건 토지 취득 과정에 실질적인 이해관계를 가지고 있었다고 볼 수 있는 점을 고려할 때, 원고가 본인 명의의 2013. 11. 4.자 매매계약서 뿐만 아니라 피고 B 명의의 2014. 1. 10.자 매매계약서 작성에도 직접 관여하였고, 원고가 이 사건 토지 매매대금 전액을 피고 법인에게 지급하였다는 등의 사정만으로는 그 '특별한 사정'을 인정하기에 부족하므로 원고와 피고 B 사이의 명의신탁관계는 계약명의신탁으로 봄이

타당하다.

3) 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 피고 B에 대한 청구는 받아들이지 않는다.

다. 피고 법인에 대한 청구 : 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

3. 결론

이러한 이유로 원고의 피고 법인에 대한 청구만 받아들이고, 피고 B에 대한 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김형철

별지