

대전지방법원 2023. 5. 23 선고 2022가단116730 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 이경진, 박규희

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고 2 내지 4의 소송대리인 변호사 김현구, 박재현

변 론 종 결 2023. 5. 2.

판 결 선 고 2023. 5. 23.

주 문

1. 피고 C, 피고 D, 피고 E은 원고에게 각 11,248,968원과 이에 대하여 피고 C은 2022. 5. 18.부터, 피고 D은 2022. 5. 17.부터, 피고 E은 2022. 5. 25.부터 각 2023. 5. 23.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C, 피고 D, 피고 E

사이에 생긴 부분 중 10%는 원고가, 나머지는 위 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고 C, 피고 D, 피고 E은 피고 B에게 대전 동구 F 전 1,497㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 각 1/6 지분에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 2022. 1. 4. 접수 제164호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 B는 원고에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 예비적으로 피고 C, 피고 D, 피고 E은 원고에게 각 11,473,968원과 그 중 11,349,333원에 대하여 2002. 10. 22.부터, 124,635원에 대하여 2021. 10. 1.부터 각 이 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 망 G(이하 ‘망인’이라 한다)과 남매지간이고, 피고 C, D, E은 망인의 자녀들이다.

나. 망인은 2002. 10. 14. 피고 B로부터 이 사건 토지를 매매대금 65,600,000원에 매수하여 2002. 10. 22. 망인 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 망인은 2002. 11. 15. 원고에게 ‘원고와 망인은 2002. 10. 14. 이 사건 토지를 B로부터 일금 65,600,000원으로 각각 1/2의 지분으로 구매하였고, 명의를 서로 합의하에 망인의 명의로 하였고, 추후 땅을 매각 할 경우에는 망인은 원고의 동의서를 얻은 상태에서만 매각을 할 수 있으며, 만약 망인이 이를 어길 시에는 매각에 대한 책임으로 어떠한 법적인 조치에도 이의를 제기하지 않기로 각서로 서약함(단, 망인 자신의 지분에 대하여 매각을 할 때에는 동의를 받지 않고 원고는 자신의 지분을 매각 할 때에는 망인은 매각에 필요한 일체의 서류를 원고에게 협조하겠음)’이라는 각서를

작성하여 주었다.

라. 망인은 2021. 12.경 사망하였고, 피고 C, D, E은 2021. 12. 5. 협의분할에 의한 상속을 원인으로, 이 사건 토지 중 각 1/3 지분에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 2022. 1. 4. 접수 제164호로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장

가. 소유권이전등기말소청구 및 소유권이전등기청구(주위적 청구)

원고와 망인 사이에서, 원고가 피고 B로부터 이 사건 토지를 매수하되 다만 그 중 1/2 지분의 등기 명의만을 피고 B로부터 망인에게 이전하기로 하는 형식의 명의신탁, 즉 3자간 등기명의신탁 약정이 있었고 그에 따라 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 명의수탁자인 망인 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제4조 제1항, 2항에 따라 원고와 망인 사이의 명의신탁약정과 그에 따른 망인 명의 소유권이전등기는 모두 무효이므로, 이 사건 토지 중 1/2 지분 소유권은 피고 B에게 남아 있다. 한편 원고와 피고 B 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 원고는 피고 B를 대위하여 명의수탁자인 피고 C, D, E에 대하여 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구하고, 피고 B에 대하여는 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행을 구한다.

나. 부당이득반환청구(예비적 청구)

만일 이 사건 토지 매수인을 명의신탁자인 원고가 아니라 명의수탁자인 망인이라고 본다면, 이는 명의신탁자가 명의수탁자와 명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 매수인이 되어 매도인과 매매계약을 체결한 후 명의수탁자가 그 등기를 이전받은 것이어서 계약명의신탁에 해당한다. 계약명의신탁에서 매도인이 약의인 경우 부동산실명법 제4조 제2항 본문에 의하여 수탁자 명의의 소유권이전등기는 무효이고 매도인과 수탁자가 체결한 매매계약도 무효이므로, 해당 부동산의 소유권은 매매계약을

체결한 소유자에게 그대로 남아 있게 된다. 이 경우 신탁자와 수탁자 사이의 명의신탁약정 역시 무효이므로, 신탁자는 수탁자에게 부동산의 소유권이전등기를 청구할 수 없지만, 대신 이 경우 명의수탁자는 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해를 부당이득으로 반환할 의무가 있다(이는 명의수탁자와 매매계약을 체결한 매도인이 계약체결 당시 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에도 마찬가지이다).

이에 원고는 피고 C, D, E에게 원고가 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 부담한 매매대금, 취득세 및 등록세, 재산세 합계 34,421,905원 중 각 피고별로 각 1/3씩 청구하고(즉 피고별 청구금액은 $11,473,968\text{원} = 34,421,905 \times 1/3$) 그 중 매매대금 및 취득세와 등록세에 대하여는 망인 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 2002. 10. 22.부터 발생한 지연손해금의 지급을 구하며, 재산세에 대하여는 마지막 재산세 부과연월일인 2021. 9. 다음달인 2021. 10. 1.부터 발생한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 토지에 관한 명의신탁약정의 존재 여부

망인이 2002. 11. 15. 원고에게 ‘망인과 원고가 피고 B로부터 이 사건 토지 중 각 1/2 지분을 매수하고 명의는 망인 명의로 하였다.’라는 취지가 기재된 각서를 작성해준 사실은 앞서 본 바와 같다.

또한 갑 제8, 9, 10, 13, 14호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고 배우자인 H 명의 계좌에서 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결 무렵인 2002. 10. 14. 이 사건 토지 매매대금의 약 1/2에 해당하는 34,000,000원이 출금된 사실, ② 피고 C도 명의신탁 취지가 기재된 위 각서(갑 제6호증)에 입회자로서 서명 날인을 한 사실, ③ 이 사건 토지 중 일부는 2017. 1. 11. 및 2018. 4. 20. 대전광역시에 공공용지 협의취득이 이루어져 대전광역시로 소유권이 이전되었고, 망인은 이 사건 토지 등기명의자로서 대전광역시로부터 2017. 1. 24. 19,475,000원, 2017. 4. 19. 2,315,000원을 받았으며 망인이 위 각 보상금의 약 1/2에 해당하는 2017. 1. 31. 9,737,500원,

2017. 4. 21. 1,150,000원을 원고에게 지급해 준 사실, ④ 원고는 이 사건 토지에 대하여 부과된 재산세 중 1/2을 납부하여 온 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실을 종합하여 보면, 원고와 망인 사이에서 대내적으로 이 사건 토지의 각 1/2 지분을 공유하되, 대외적으로는 원고 지분 1/2에 대하여 망인 명의로 소유권이전등기를 마치기로 하는 명의신탁약정이 체결되었다고 보는 것이 타당하다.

2) 3자간 등기명의신탁약정이 있었는지 여부

명의신탁약정이 이른바 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지 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).

앞서 본 사실들에 의하면, 망인도 이 사건 토지 매매자금 중 1/2을 부담하였던 점을 알 수 있고, 피고 B도 준비서면에서 ‘이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치기 위해 남대전등기소에 갔을 때 원고와 망인이 함께 왔었고, 원고가 ‘대표자 격’으로 매매계약을 진행하였던 것으로 기억한다’라는 취지로 주장하고 있는 점 등을 고려하여 보면, 이 사건에서 원고가 주장하는 사정들만으로는 계약명의자인 망인이 아니라 명의신탁자인 원고에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 ‘특별한 사정’을 인정하기에는 부족한 것으로 보인다. 따라서 원고와 망인 사이의 명의신탁관계는 계약명의신탁으로 보는 것이 타당하다. 그러므로 원고와 망인 사이에 이 사건 토지에 관한 3자간 등기명의신탁약정이 체결되었음을 전제로 한 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

부동산실명법 제4조 제1항, 제2항에 의하면 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을

맏고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 명의수탁자는 명의신탁자에 대하여 부당이득반환의무를 부담하게 될 뿐이다. 이 경우 그 계약명의신탁이 ‘부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률’ 시행 후인 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로, 위 계약명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금 상당액을 부당이득하였다고 할 것이다. 이때 명의수탁자가 소유권이전등기를 위하여 지출하여야 할 취득세, 등록세 등을 명의신탁자로부터 제공받았다면, 이러한 자금 역시 위 계약명의신탁약정에 따라 명의수탁자가 당해 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 매매대금과 함께 지출된 것이므로, 당해 부동산의 매매대금 상당액 이외에 명의신탁자가 명의수탁자에게 지급한 취득세, 등록세 등의 취득비용도 특별한 사정이 없는 한 위 계약명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해에 포함되어 명의수탁자는 이 역시 명의신탁자에게 부당이득으로 반환하여야 한다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2007다90432 판결 등 참조).

2) 부당이득반환책임의 발생

원고와 망인 사이에는 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 계약명의신탁약정이 체결되었고, 망인은 위 명의신탁약정이 무효임에도 불구하고 원고로부터 이 사건 토지 중 1/2 지분 매매대금 및 취득세, 등록세 등 취득비용을 제공받았으므로, 망인의 상속인인 피고 C, D, E은 원고에게 위 매매대금 등 상당액을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3) 부당이득반환의 범위

가) 민법 제748조 제2항은 “악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다.”라고 규정하고, 민법 제749조 제2항은 “선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다.”라고 규정하고 있는데, 이 경우 수익자가 악의라는 점은

이를 주장하는 자가 증명하여야 하고, ‘소를 제기한 때’란 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 송달된 때를 말한다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다119481 판결 등 참조).

부당이득반환의무자가 악의의 수익자라는 점에 대하여는 이를 주장하는 측에서 입증책임을 진다.

여기서 ‘악의’라고 함은, 민법 제749조 제2항에서 악의로 의제되는 경우 등은 별론으로 하고, 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하고, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족하다.

따라서 계약명의신탁에서 명의수탁자가 수령한 매수자금이 명의신탁약정에 기하여 지급되었다는 사실을 알았다고 하여도 그 명의신탁약정이 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효임을 알았다는 등의 사정이 부가되지 아니하는 한 명의수탁자가 그 금전의 보유에 관하여 법률상 원인 없음을 알았다고 쉽사리 말할 수 없다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다24187, 24194 판결 등 참조).

나) 원고가 이 사건 토지에 대하여 망인 명의로 마쳐진 소유권이전등기가 무효인 명의신탁약정에 기초한 것을 이유로 망인의 상속인인 피고 C, D, E을 상대로 이 사건 소를 제기하여 그 소장 부분이 피고 C에 대하여는 2022. 5. 18., 피고 D에 대하여는 2022. 5. 17. 각 송달되었고, 피고 E에 대하여는 그 소송대리인이 2022. 5. 25. 이 사건 소장 부분을 송달받았으므로 위 피고들은 위 소장 부분 송달일자에 원고가 지급한 매수자금이 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효인 명의신탁약정에 기하여 지급된 것이라는 점을 알았다고 보아야 한다.

따라서 위 피고들은 원고에게 이 사건 토지에 대한 매매대금 및 취득세, 등록세 및 재산세 합계 67,493,810원(= 매매대금 65,600,000원 + 취득세 786,000원 + 등록세 360,000원 + 재산세 747,810원) 중 1/2에 해당하는 33,746,905원의 각 1/3에 해당하는 금액인 11,248,968원(= 33,746,905 × 1/3, 원 미만 버림)과 이에 대하여 각 이 사건 소장 부분 송달일인 피고 C은 2022. 5. 18., 피고 D은 2022. 5. 17., 피고 E은 2022. 5. 25.부터 각 피고가 이에 대하여 항쟁하는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2023. 5. 23.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고는 이 사건 토지에 관하여 망인 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 2002. 10. 22.부터 피고들이

악의의 수익자에 해당함을 전제로 그날부터의 이자 지급을 구하나, 앞서 본 바와 같이 계약명의신탁에서 명의수탁자가 수령한 매수자금이 명의신탁약정에 기하여 지급되었다는 사실을 알았다고 하여도 ‘그 명의신탁약정이 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효임을 알았다’는 등의 사정이 부가되지 않는 한 명의수탁자가 그 금전의 보유에 관하여 법률상 원인 없음을 알았다고 볼 수 없고, 이 사건에서도 망인 또는 피고 C, D, E이 그와 같이 명의신탁약정이 무효임을 알았다는 등의 사정을 찾아볼 수는 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며, 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권세진