

서울중앙지방법원 2022. 12. 16 선고 2022가합507242 판결 [소유권이전등기말소 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 조율 담당변호사 조선규, 이용수

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 리우 담당변호사 이완수, 이선영

2. C 주식회사

3. 주식회사 D

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주 담당변호사 김성율

4. 사단법인 E

변 론 종 결 2022. 11. 18.

판 결 선 고 2022. 12. 16.

주 문

1. 원고의 피고 B, 주식회사 D, 사단법인 E에 대한 소를 모두 각하한다.
2. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 B은 피고 C 주식회사에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2015. 12. 31.

접수 제377133호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 원고에게 피고 주식회사 D은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 사단법인 E는 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 각 위 말소등기에 대한 승낙의 의사표시를 하라. 피고 C 주식회사는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 11. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 다툼 없는 사실

가. 2013. 1.경 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 매수하여 2014. 12.경 이 사건 토지 지상에 같은 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 하고, 이 사건 토지와 합하여 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 신축한 피고 C 주식회사(F 주식회사에서 상호가 변경되었는바, 이하 ‘피고 회사’라고 한다)는 2015. 5. 12. 피고 사단법인 E(이하 ‘피고 협회’라고 한다)와의 사이에 이 사건 건물 중 9층 전부에 관하여 전세권설정계약(전세금 1억 원, 기간 2015. 7. 27.부터 2017. 7. 26.까지)을 체결하고, 2015. 9. 14. 피고 협회에게 이에 따른 전세권설정등기를 마쳐주었다(이하 이에 따라 설정된 전세권을 ‘이 사건 전세권’이라고 한다).

나. 피고 회사는 2015. 11. 25. 피고 B과의 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 2015. 12. 31. 피고 B에게 이에 따른 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

다. 피고 B은 2015. 12. 31. 주식회사 G으로부터 240억 원(이 사건 매매계약의 잔금지급에 사용되었는바, 이하 ‘선행 대출금’이라고 한다)을 대출받으면서 위 은행에게 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기(채권최고액 288억 원, 채무자 피고 B)를 마쳐주었다(이하 이에 따라 설정된 근저당권을 ‘선행 근저당권’이라고 한다).

라. 피고 B은 2019. 10. 22. 피고 주식회사 D(이하 ‘피고 은행’이라고 한다)으로부터 대출받은 돈으로 선행 대출금을 상환하여 선행 근저당권을 말소하고, 피고 은행에게 이 사건 부동산에 관하여

근저당권설정등기(채권최고액 240억 원, 채무자 피고 B)를 마쳐주었다(이하 이에 따라 설정된 근저당권을 ‘이 사건 근저당권’이라고 한다).

2. 원고 주장의 요지

손자인 피고 B와의 사이에 체결한 명의신탁약정¹⁾에 따라 이 사건 등기가 마쳐졌는바, 위 약정은 법 제4조 제1항2)에 따라 무효이고, 위 등기 역시 법 제4조 제2항 본문3)에 따라 무효이다. 따라서 이 사건 매매계약의 매수인으로서 피고 회사에 대하여 위 계약에 따라 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 이를 보전하기 위하여 민법 제404조 제1항 전문4)에 따라 피고 회사를 대위하여 피고 B를 상대로는 이 사건 등기의 말소를 구하고, 이 사건 전세권자 내지 근저당권자로서 위 등기상 이해관계 있는 제3자5)인 피고 협회 및 피고 은행을 상대로는 이에 관한 승낙을 구한다.

3. 관련 법리

부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다고 할 것이다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결).

한편 부모가 생전에 자신이 일군 재산을 자식에게 물려준 때에는, 그 후에도 자식의 협조 내지 승낙 하에 부모가 여전히 당해 재산에 대한 관리·처분권을 행사하는 경우가 흔히 있을 수 있으므로, 부모가 자식에게 재산의 명의를 이전하여 준 이후에도 그 재산에 대한 관리·처분권을 계속 행사하였다고 해서 곧바로 이를 증여가 아닌 명의신탁이라고 단정할 수는 없다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2007다22866 판결 참조).

4. 판단

갑6호증, 갑7호증, 갑21호증, 갑22호증의 1 내지 36, 갑24호증, 갑25호증의 각 기재에 의하면, 원고가 공인중개사로부터 이 사건 부동산을 소개받은 사실, 원고의 돈으로 이 사건 매매계약의 계약금과 일부 잔금이 지급된 사실, 원고가 위 부동산의 등기권리증을 보관하고 있는 사실, H과 I이 원고로부터 지시를 받아 2016. 1.경부터 2019. 1.경까지 사이에 선행 대출금을 관리하고 이 사건 건물의 임대 등 관리업무를 수행한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑17호증, 갑18호증, 갑19호증, 갑20호증, 을가1호증, 을가2호증, 을가3호증, 을가4호증, 을가5호증, 을가6호증, 을가7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 위 인정사실과 원고 제출의 나머지 증거들만으로는 원고와 피고 B 사이에 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

가. 원고가 설립한 J재단(이하 ‘이 사건 재단’이라고 한다)이 위 피고의 재산을 모두 관리하였는바, 위 피고는 이에 필요한 인감도장 및 등기관리증을 위 재단 직원에게 교부하였다.

나. 이 사건 부동산이 이 사건 재단의 관리 하에 있는 동안 선행 대출금은 위 피고와 그 아내의 급여로 상환되었고, 그 이자는 위 부동산 임대수입으로 지급되었다.

다. 위 피고는 이 사건 매매계약체결 당시 어머니 K로부터 10억 원을 차용하였다.라. 위 피고는 원고와의 사이가 틀어진 이후 L을 관리인으로 선임하였고, 이에 따라 L은 I로부터 이 사건 건물의 임대 등 관리업무를 인수받았다.

마. 과세당국은 2017. 5. 11. 이 사건 매매대금 일부를 원고가 위 피고에게 증여한 것으로 판단하여 증여세를 부과하였고, 원고와 피고는 2017. 5. 22. 조세심판원에 심판청구를 하면서 증여한 것이 아니라 빌려준 돈이라고 주장하였는바, 이에 따라 2018. 3. 6. 위 부과처분이 취소되었다(원고와 피고는 위 피고의 호주 소재 부동산 소유권 취득자금에 관한 증여세 부과처분에 대하여도 함께 심판청구를 하였는데, 이에 관하여는 원고와 위 피고 사이의 명의신탁약정을 주장하였다.).

바. 원고는 2020. 1. 14. 위 피고에게 이 사건 부동산 매수자금으로 26억 원을 대여하였다고 주장하면서 그 상환을 구하는 소를 제기하였다가 2022. 1. 6. 이를 취하하였고, 이에 위 피고가 부동의하자 2022. 1. 28. 이 사건 소를 제기한 다음 2022. 3. 25. 위 주장 채권의 포기조서가 작성되었다(서울중앙지방법원 2020가합502922 대여금 사건).

5. 결론

4항에서 본 바와 같이 원고와 피고 B 사이에 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정이 체결되었다고 볼 수 없는 이상 원고를 이 사건 매매계약의 매수인으로 볼 수 없으므로, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없고, 이를 보전하기 위한 피고 B, 은행, 협회에 대한 소는 부적법하다. 따라서 원고의 피고 B,

은행, 협회에 대한 소는 모두 각하하고, 피고 회사에 대한 청구는 기각한다.

재판장 판사 송승우, 판사 김진호, 판사 이지현

[별지]

부동산 목록

1). 서울특별시 강남구 대 529.6㎡

2). 위 지상

서울특별시 강남구 [도로명주소] 서울특별시 강남구

철근콘크리트조 철근콘크리트슬라브지붕

15층 업무시설, 근린생활시설

지하3층 385.32㎡

지하2층 183.61㎡

지하1층 376.23㎡

1층 215.19㎡

2층 255.83㎡

3층 289.08㎡

4층 289.08㎡

5층 289.08㎡

6층 289.08㎡

7층 289.08㎡

8층 289.08㎡

9층 289.08㎡

10층 289.08㎡

11층 289.08㎡

12층 289.08㎡

13층 289.08㎡

14층 289.08㎡

15층 289.08㎡ 합.

1)부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘법’이라고 한다) 제2조 제1호 본문은 “부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정”이라고 정의하고 있다.

2) 명의신탁약정은 무효로 한다.

3) 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다.

4) 채권자는 자기의 채권을 보전하기 위하여 채무자의 권리를 행사할 수 있다.

5)부동산등기법 제59조는 “말소된 등기의 회복(회부)을 신청하는 경우에 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙이 있어야 한다.”라고 규정하고 있다.