

수원고등법원 2024. 5. 24 선고 2023나23223 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

수원고등법원 2024. 5. 24 선고 2023나23223 판결

수원지방법원 안양지원 2023. 8. 11 선고 2022가합102715 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 준 담당변호사 이상헌

피고, 피항소인 1. B

소송대리인 법무법인 해담 담당변호사 오민주

2. C조합

소송대리인 변호사 우충사, 장원

소송복대리인 변호사 김태형

3. D

4. E

5. F

피고 3 내지 5의 소송대리인 변호사 하환희

변론종결 2024. 3. 15.

판결선고 2024. 5. 24.

제1심판결 수원지방법원 안양지원 2023. 8. 11. 선고 2022가합102715 판결

주 문

1. 원고가 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구를 포함하여 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다.

별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다)에 관하여,

1. 피고 B은 피고 D, E, F에게 각 1/3 지분에 대하여 각 진정명의회복을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하고,

2. 원고에게,

가. 피고 D, E, F은 각 1/3 지분에 대하여 2003. 7. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를

이행하고,

나. 피고 B은 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2003. 9. 18. 접수 제10410호로 마친, 같은 등기소

2004. 5. 14. 접수 제4568호로 마친, 같은 등기소 2007. 8. 27. 접수 제6276호로 마친, 같은

등기소 2010. 6. 23. 접수 제4036호로 마친 각 근저당권설정등기에 대하여 각 이 사건 2024. 3.

5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 채무자 명의신탁약정 해지를 원인으로 채무자를 피고

B에서 원고로 변경하는 근저당권변경등기절차를 이행하고,

다. 피고 C조합은 위 2의 나항 기재 각 근저당권설정등기의 채무자를 피고 B에서 원고로 변경하는

근저당권변경등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

(원고는 제1심에서 피고 D, E, F을 대위하여 피고 B을 상대로 이 사건 각 토지에 관하여 마친

소유권이전등기의 말소를, 피고 C조합을 상대로 위 말소등기에 관한 승낙의 의사표시를, 피고 D, E,

F을 상대로 2003. 7. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각각 구하다가 당심에 이르러 위와

같이 피고 B, C조합에 대한 청구를 교환적으로 변경하였다).

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원의 판결 이유는, 다음과 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유(‘4. 결론’ 부분은 제외)와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어와 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

○ 3면 7행의 “별지 목록 제1항 기재 토지”를 “과천시 U 전 991㎡(이 토지는 원고의 개발행위로 인하여 아래와 같이 이 사건 각 토지로 분할 및 지목변경되었다)”로 고친다.

○ 3면 16행의 “제4항 기재 토지가 각각 분할되었다.”를 “제4항 기재 토지가 각각 분할되고 지목변경되어 위 토지는 최종적으로 별지 목록 제1항 기재 토지로 변경되었다.”로 고친다.

○ 4면 본문 1행(도표는 행수에서 제외한다)부터 5면 4행까지를 아래와 같이 고친다.『2) H는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금과 관련하여 원고에게 2003. 5. 2. 1,000만 원, 2003. 7. 8. 2,000만 원, 2003. 8. 6. 3,000만 원 합계 6,000만 원을 지급하였고, 그 이후에도 이 사건 각 토지의 개발비용 등으로 상당한 금원을 지급하였다.1)

라. 이 사건 각 토지에 관한 근저당권설정등기의 경로 및 담보대출

1) 피고 B은 2003. 9. 18.경 원고의 요청에 따라 피고 C조합(이하 ‘피고 C조합’이라 한다)으로부터 3억 원을 대출받으면서 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2003. 9. 18. 접수 제10410호로 이 사건 각 토지에 관하여 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C조합, 채권최고액 3억 9,000만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 피고 B은 위와 같이 대출받은 3억 원을 원고에게 지급하였고, 원고는 위 돈으로 이 사건 매매계약의 잔금 2억 8,500만 원과 이 사건 각 토지의 등기비용, 취득세 등을 지급하였다.

2) 피고 B은 2004. 5. 14.경 원고의 요청에 따라 피고 C조합으로부터 5억 7,000만 원을 대출(그중 3억 원은 대환대출)받으면서 같은 등기소 2004. 5. 14. 접수 제4568호로 이 사건 각 토지에 관하여 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C조합, 채권최고액 3억 5,100만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

3) 피고 B은 2007. 8. 27.경 원고의 요청에 따라 피고 C조합으로부터 대출을 받으면서 같은 등기소 2007. 8. 27. 접수 제6276호로 이 사건 각 토지에 관하여 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C조합, 채권최고액 4억 2,900만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

4) 피고 B은 2010. 6. 23.경 원고의 요청에 따라 피고 C조합으로부터 대출을 받으면서 같은 등기소 2010. 6. 23. 접수 제4036호로 이 사건 각 토지에 관하여 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C조합, 채권최고액 1억 3,000만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

5) 피고 B은 위 1) 내지 4)항 기재와 같이 피고 C조합으로부터 총 10억 원을 대출받아 이를 모두 원고에게 지급하였다.』

○ 6면 2행부터 9행까지를 아래와 같이 고친다.

『가. 이 사건 매매계약은 원고가 매도인인 I로부터 이 사건 각 토지를 매수하면서 형식상 소유권이전등기를 피고 B 앞으로 마치기로 한 것으로 3자간 등기명의신탁에 해당하고, 설령 계약명의신탁이라고 하더라도 I은 명의신탁약정이 있다는 사실을 알았으므로 피고 B 명의의 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항에 따라 무효이다.

나. 피고 B 명의의 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기는 무효이므로 이 사건 각 토지에 관한 소유권은 여전히 I 측에게 있고, 이 사건 각 토지의 매도인인 I의 상속인인 피고 D, E, F은 이 사건 각 토지에 관한 각 상속지분에 상응하여 피고 B을 상대로 진정명의회복을 위한 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있다. 그리고 원고는 여전히 이 사건 매매계약에 따라 피고 D, E, F에 대하여 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 가지므로 피고 D, E, F이 피고 B에 대하여 가지는 진정명의회복을 위한 소유권이전등기청구권을 민법 제404조에 따라 대위 행사한다.

다. 원고와 피고 B 사이에는 이 사건 각 토지에 관하여 경료한 각 근저당권의 실채무자를 원고로 하는

합의가 존재하고, 원고는 위와 같은 합의에 기초하여 이 사건 2024. 3. 5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로 채무자 명의신탁약정 해지의 의사표시를 하므로 피고 B은 위 각 근저당권의 채무자 명의를 원고로 변경하는 채무자 명의변경 등기절차에 협력할 의무가 있다.

라. 위 각 근저당권의 채무자 명의를 피고 B에서 원고로 변경하는 것에 대하여 등기상 이해관계를 가진 피고 C조합은 원고가 위 각 근저당권의 실채무자임을 알고 있으므로, 위 각 근저당권자의 채무자 명의를 피고 B에서 원고로 변경하는 것에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.』

○ 7면 3행의 “을 제2, 5, 11, 21호증”을 “을 제2, 5, 9, 11, 17, 20, 21호증”으로 고친다.

○ 7면 11행의 “C조합”을 “피고 C조합”으로 고친다.

○ 8면 본문 1행의 “H도 피고 B과 마찬가지로 2억 5,000만 원을”을 “H도 상당한 금원을”로 고친다.

○ 8면 본문 10행의 “이 법원”을 “수원지방법원 안양지원”으로 고친다.○ 8면 본문 마지막 행부터 9면 7행까지를 아래와 같이 고친다.

『마) 피고 B은 이 사건 각 토지 및 건물의 등기권리증들을 소지하고 있다. 이에 대하여 원고는 자신이 위 등기권리증들을 보관하고 있었는데 피고 B의 자녀인 T가 이를 무단으로 가져갔다는 취지로 주장하나, 위 주장을 인정할 만한 객관적인 증거가 없다.

바) 원고는 피고 B 측에게, 2022. 3. 14. “당시 중립적으로 처리하리라 믿고 형수에게 등기하여 주었는데”라는 내용이 담긴 문자메시지(을 제20호증 8면 참조)를, 2022. 6. 28. “당시 토지명의를 누구에게 할까 망설이다 (중략) 양심적으로 배분처리하리라 믿고 존경하는 B 형수님 명의로 하여 공정하게 처리하여 줄 것을 확신하고 권리 확보를 하여 주었는데 (중략) 결과는 좋은 땅을 사서 개발제한구역이 해제되어 상호 좋은 수익을 창출할 수 있게 만들어 놓았고”라는 내용이 담긴 내용증명(을 제21호증 5면 참조)을 각 발송한 바 있다. 또한 원고는 피고 B 및 H로부터 지급받은 금원의 사용 내역 등과 관련하여 비용정산서를 피고 B 및 H에게 여러 차례 교부하면서 이들에게 원고가 이 사건에서 주장하는 대여원리금을 초과하는 7억 원 또는 10억 원의 지급을 약속하기도 하였다. 이와 같은 사정 등에 의하면, 원고는 피고 B 및 H와 사이에 이 사건 각 토지의 매매와 관련하여 투자를 받아 그 수익을 분배하기로 하는 전제 하에 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이므로 피고 B 및 H가 원고에게 지급한 금원을 단순한 대여금으로 볼 수 없고2), 나아가 원고와

피고 B 사이에 이 사건 각 토지에 관한 명의신탁약정이 있었다고 보기도 어렵다.

사) 원고는 I로부터 토지 매매 의뢰를 받고 피고 B 및 H에게 이 사건 각 토지의 매매와 관련하여 투자를 권유하면서 이 사건 매매계약의 이행 및 이 사건 각 토지의 관리 등을 전적으로 맡아서 처리하여 그 투자 수익을 나누기로 한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 원고가 매도인인 I과 친분관계가 있었고, 이 사건 매매계약을 적극적으로 주도하였으며, 이 사건 각 토지를 전적으로 관리해 왔다는 등의 원고가 내세우는 사정만으로는 원고가 이 사건 각 토지를 직접 매수하려는 의사가 있었다고 단정하기 어렵다.』

○ 9면 19, 20행의 “I이 중개인인 원고에게 토지를 매도한다는 의사가 있었다고 볼 만한 아무런 증거가 없는 이상”을 “원고가 제출한 증거들과 내세우는 사정만으로는 I이 중개인인 원고에게 토지를 매도한다는 의사가 있었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로”로 고친다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 따라서 원고가 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구를 포함하여 제1심 판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다(구소인 원고의 피고 B에 대한 소유권이전등기 말소 청구와 피고 C조합에 대한 말소등기 승낙 의사표시 청구 부분은 이 법원에서의 교환적 변경으로 취하되어 이에 대한 제1심 판결은 실효되었다).

재판장 판사 심연수, 판사 이승철, 판사 박해빈

별지

1) 원고와 H는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금과 이 사건 각 토지의 개발비용 등으로 지급한 금원의 액수에 대하여 다툼이있다.

2) 피고 B 및 H가 원고에게 지급한 금원이 단순한 대여금이라면, 원고는 이들에게 대여 원금 및 그 이자 지급(대여원리금 상환)만을 언급하는 것이 자연스럽고, 이들에게 위 금원에 대한 사용 내역을 설명하거나 ‘중립적으로 처리’, ‘양심적으로 배분처리’, ‘공정하게 처리’, ‘상호 좋은 수익을 창출’이라는

언급을 하지는 않을 것이다.