

수원지방법원 안양지원 2023. 8. 11 선고 2022가합102715 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

수원고등법원 2024. 5. 24 선고 2023나23223 판결

수원지방법원 안양지원 2023. 8. 11 선고 2022가합102715 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 조선규, 이용수

피고1. B

소송대리인 법무법인 해담

담당변호사 오민주

2. C조합

소송대리인 법무법인 제이원

담당변호사 송원

3. D

4. E

5. F

피고 3 내지 5의 소송대리인 변호사 하환희

변론 종결 2023. 6. 23.

판결 선고 2023. 8. 11.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 피고 D, E, F에게 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2003. 9. 18. 접수 제10409호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C조합은 원고에게 위 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하며, 피고 D, E, F은 별지 목록 기재 각 토지 중 각 1/3 지분에 관하여 원고에게 2003. 7. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 관계

원고는 G(원고의 형), H(원고의 누나)와 형제자매 관계이고, 피고 B은 G의 처(妻)이다.

나. 이 사건 각 토지에 관한 매매계약

1) I은 2003. 7. 31.경 별지 목록 제1항 기재 토지를 J와 2인에게 5억 9,500만 원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 원고는 위 매매계약을 중개하였다. 위 매매계약에 따르면, I은 계약금 6,000만 원을 계약시에, 중도금 2억 5,000만 원을 2003. 8. 20.에, 잔금 2억 8,500만 원을 2003. 9. 20.에 각각 지급받기로 하였고, 이에 따라 I에게 토지 매매대금이 지급되었다.

2) 이 사건 매매계약 당시 위 토지는 농지이자 개발제한구역에 해당하였고, 피고 B은 2003. 9. 16.경 위 토지에 관한 토지거래허가를 받아 2003. 9. 18. I으로부터 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 위 토지에서 2003. 11. 24. 별지 목록 제2항 기재 토지가, 2004. 1. 6. 별지 목록 제3항 기재 토지가, 2007. 11. 29. 별지 목록 제4항 기재 토지가 각각 분할되었다.

다. 당사자의 금융거래내역

1) 피고 B의 남편인 G은 이 사건 관련하여 아래 표 기재와 같이 2003. 5. 7.부터 2003. 8. 16.까지에 걸쳐 원고에게 합계 2억 5,000만 원을 계좌로 입금하였다.

2003. 5. 7.	5,000만 원
2003. 7. 8.	4,000만 원
2003. 8. 4.	6,000만 원
2003. 8. 15.	5,000만 원
2003. 8. 16.	5,000만 원
합계	2억 5,000만 원

2) H는 이 사건 관련하여 아래 표 기재와 같이 2003. 5. 2.부터 2003. 9. 19.까지에 걸쳐 원고에게 합계 2억 5,000만 원을 지급하였다.

2003. 5. 2.	1,000만 원	
2003. 7. 8.	2,000만 원	계좌 입금
2003. 8. 6.	3,000만 원	
2003. 8. 18.	1억 3,000만 원	수표 지급 1) H는 2003. 8. 18.경 남편인 K 소유의 강릉시 L 토지 및 지상건물을 담보로 1억 3,000만 원을 대출받아 이를 수표로 출금한 후 원고에게 교부하였고, 원고는 그 다음날인 2003. 8. 19. 자신의 계좌에 이를 입금하였다.
2003. 9. 19.	6,000만 원	계좌 입금
합계	2억 5,000만 원	

라. 이 사건 각 토지에 관한 담보대출금

1) 피고 B은 원고의 요청에 따라 2003. 9. 18.경 C조합으로부터 3억 원을 대출받으면서 이 사건 각 토지에 관하여 채권최고액을 3억 9,000만 원으로 하는 근저당권을 설정하였다. 원고 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 원고의 요청에 따라 2004. 5. 14.경 C조합으로부터 5억 7,000만 원을 대출(그 중 3억 원은 대환대출)받으면서 이 사건 각 토지에 관하여 채권최고액을 3억 5,100만 원으로 하는 근저당권을 설정하였다.

3) 피고 B은 원고의 요청에 따라 C조합으로부터 대출을 받으면서 이 사건 각 토지에 관하여 2007. 8. 27. 채권최고액 4억 2,900만 원의 근저당권을, 2010. 6. 23. 채권최고액 1억 3,000만 원의 근저당권을 각각 설정하였다.

4) 피고 B은 위 1) 내지 3)항 기재와 같이 C조합으로부터 총 10억 원을 대출받아 이를 모두 원고에게 지급하였다.

마. 이 사건 건물의 신축

원고는 이 사건 매매계약 이후 2003. 8. 12.경 M으로부터 주택 이축권²⁾을 3억 2,000만 원에 매수하였고, 피고 B으로부터 토지 사용승낙을 받아 별지 목록 제1항 기재 토지 지상에 2층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하고 N 명의로 소유권보존등기를 마친 후 O 명의의 소유권이전등기를 거쳐 2004. 4. 7. 원고의 처인 P 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 원고와 P의 정기금 지급

원고와 P은 2004년 4월경부터 2013년 1월경까지 월 150만 원씩을 G에게 지급하였다.

사. I의 사망 및 상속관계

I은 2012. 2. 2.경 사망하였고, 그 상속인으로 처(妻)인 Q, 자녀들인 피고 D, E, F이 있었는데, 2019. 9. 29.경 Q가 사망하여 자녀들인 위 피고들이 Q를 상속하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 7, 12, 13, 20호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 을 제1, 3, 4, 8, 10, 12, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약은 원고가 매도인인 I로부터 이 사건 각 토지를 매수하면서 형식상 소유권이전등기를 피고 B 앞으로 마치기로 한 것으로 3자간 등기명의신탁에 해당한다. 따라서 원고와 피고 B 사이의 명의신탁약정과 명의수탁자인 피고 B 명의의 소유권이전등기는 모두 무효이고, 이 사건 각 토지의 소유권은 매도인인 I에게 복귀한다. 이에 원고는 I의 상속인들인 피고 D, E, F을 대위하여 피고 B을 상대로 소유권이전등기의 말소를, 피고 C조합을 상대로 위 말소등기에 관한 승낙의 의사표시를, 피고 D, E, F을 상대로 2003. 7. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각각 구한다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 각 토지에 관한 명의신탁 여부

1) 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 증명책임이 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결 등 참조).

일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례라고 할 것이므로, 명의신탁자라고 주장하는 자가 이러한 권리관계서류를 소지하고 있지 아니하고 오히려 명의수탁자라고 지칭되는 자가 이를 소지하고 있다면 그 소지 경위 등에 관하여 납득할 만한 설명이 없는 한 이는 명의신탁관계의 인정에 방해가 된다고 보지 않을 수 없다(대법원 1996. 9. 10. 선고 96다18816 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 이 사건으로 돌이켜 살피건대, 앞서 본 증거와 을 제2, 5, 11, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합해보면, 원고가 제출한 증거만으로 원고와 피고 B 사이에 이 사건 각 토지에 관한 명의신탁약정이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이들 사이의 명의신탁약정을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없다.

가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 토지의 매매대금은 5억 9,500만 원인데, 피고 B의 남편인 G은 이 사건 매매계약의 계약금, 중도금, 잔금 지급기일에 맞추어 원고에게 2억 5,000만 원을 지급하였다.

피고 B은 2003. 9. 18.경 이 사건 각 토지를 담보로 C조합으로부터 3억 원을 대출받아 원고에게 이를 지급하였고(피고 B은 2021년 10월경부터 2023년 3월경까지 대출금 이자 합계 55,898,071원을 납부하기도 하였다), 원고는 이를 위 토지의 매매대금 잔금, 취·등록세, 등기비용 등으로 사용한 것으로 보인다. 위와 같이 이 사건 토지 매매대금 대부분을 피고 B이 남편인 G을 통하여 지급하였거나, 피고 B 명의로 담보대출을 받아 이를 부담하였다.

나) 이에 대하여 원고는 그가 피고 B 또는 G로부터 2억 5,000만 원을 차용하였고, 원고 부부가 2004년 4월경부터 2013년 1월경까지 이에 대한 이자로 당시 대출금리 수준인 연 7%에 해당하는 월 150만 원씩을 G에게 지급하였다고 주장한다. 그러나 원고는 I으로부터 토지매매 의뢰를 받고 피고 B과 H에게 2억 5,000만 원씩 부담하여 토지를 매수하자고 설득한 점, 이 사건 각 토지의 등기명의인은 피고 B인 점, H도 피고 B과 마찬가지로 2억 5,000만 원을 원고에게 지급하였는데도, 원고가 H에게는 수익금이나 이자 명목으로 금전을 지급하지 않은 것으로 보이는 점, 원고 부부는 이 사건 각 토지를 이 사건 건물 부지와 주차장 등으로 이용하면서 이를 온전히 사용수익하고 있는 점 등에 비추어, 위와 같이 원고 부부가 지급한 월 150만 원이 단순히 위 2억 5,000만 원에 대한 이자 명목으로만 지급된 것이라고 보기 어렵고, 달리 원고의 차용 사실을 뒷받침할 사정이나 증거가 없다.

다) 원고가 이 사건 각 토지에 관한 재산세를 납부한 사실은 인정되나, 원고부부가 이 사건 각 토지를 사용하고 있는 점, 원고가 2013. 1.월경까지 G에게 지급하였다는 월 150만 원은 위 토지의 객관적인 사용가치에 크게 못 미치는 금액이고[관련사건인 이 법원 2022가합102357 부당이득금 사건3) 에서 감정인 R의 토지임료 감정결과에 의하면, 2013. 3. 30.부터 2014. 3. 29.까지 1년간 토지 임료 합계는 70,744,110원이므로, 1개월간 임료는 5,895,342원(70,744,110원/12개월, 원 미만 버림)이다], 원고가 사용한 담보대출금의 이자를 피고 B이 직접 납부하기도 한 점 등에 비추어, 위 인정사실만으로는 원고가 위 토지의 소유자라고 인정하기 부족하다.

라) 원고는 2003. 9. 17.경 자신의 동서인 S로부터 3억 원을 차용하여 주택 이촉권을 매수하였고, 이 사건 건물 신축을 위하여 비용을 들인 것으로 보이나, 이는 어디까지나 이 사건 건물에 관한 것일 뿐 원고가 이 사건 각 토지에 관하여 비용을 지출한 것으로 볼 수 없고, 이 사건 건물은 P이 그 명의로 소유권이전등기를 마친 후 원고 부부가 점유를 하거나 임대를 놓아 사용수익하고 있다.

마) 그 밖에 원고가 매도인인 I과 친분관계가 있었고, 이 사건 매매계약을 적극적으로 주도하였으며, 그 후 이 사건 각 토지를 원고가 관리해왔다고 하더라도, 원고가 공인중개사로서 이 사건 매매계약을 중개하였고 이 사건 건물에 공인중개사 사무실을 두고 있는 점을 감안하면, 위와 같은 사정만으로 원고가 이 사건 각 토지를 직접 매수하려는 의사가 있었다고 단정하기 어렵다.

바) 이 사건 각 토지 및 건물의 등기권리증을 피고 B이 소지하고 있다. 이에 대하여 원고는 자신이 등기권리증을 보관하고 있었는데 피고 B의 자녀인 T가 이를 무단으로 가져갔다고 주장하나, 위 주장을 뒷받침할 아무런 증거가 없다.

나. 물권변동의 무효 여부

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 중 참조).

앞서 본 바와 같이 원고와 피고 B 사이에 이 사건 각 토지에 관한 명의신탁약정이 있었다고 보기 어려우나, 설사 이들 사이에 명의신탁약정이 존재하더라도, 원고는 공인중개사로서 이 사건 매매계약을 중개한 사람이고, I이 중개인인 원고에게 토지를 매도한다는 의사가 있었다고 볼 만한 아무런 증거가 없는 이상, 그 명의신탁관계는 계약명의신탁으로 봄이 타당하다. 나아가 I은 원고와 피고 B 사이에 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 것으로 보이므로, 피고 B은 당해 명의신탁약정이 무효임에도 불구하고 이 사건 각 토지의 완전한 소유권을 취득하게 된다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항 단서 참조). 그러므로 피고 B 명의의 소유권이전등기가 무효임을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 청구는 이러한 점에서도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이

판결한다.

재판장판사이선희

판사이희수

판사김수민

별지

1) H는 2003. 8. 18.경 남편인 K 소유의 강릉시 L 토지 및 지상건물을 담보로 1억 3,000만 원을 대출받아 이를 수표로 출금한 후 원고에게 교부하였고, 원고는 그 다음날인 2003. 8. 19. 자신의 계좌에 이를 입금하였다.

2) 개발제한구역 내의 주택 소유자가 인근 다른 개발제한구역 내에 건축 허가를 받아 주택을 옮겨 지을 수 있는 권리를 말한다.

3) 피고 B와 H가 이 사건 각 토지의 소유자임을 전제로 원고와 P을 상대로 토지 인도와 임료 상당의 부당이득금 등을 청구한 사건이다.