

수원지방법원 2024. 10. 2 선고 2023나91098 판결 [소유권이전등기말소등기 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2024. 10. 2 선고 2023나91098 판결

수원지방법원 2023. 9. 6 선고 2022가단533143 판결

전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 (유한) 시그니처

담당변호사 손한수

피고, 항소인 1. C

2. D

피고들 소송대리인 법무법인 한진

담당변호사 김상훈

변론종결 2024. 9. 4.

판결선고 2024. 10. 2.

제1심판결 수원지방법원 2023. 9. 6. 선고 2022가단533143 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고들에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 C은 수원지방법원 용인등기소 2017. 11. 20. 접수 제165120호로 마친 소유권이전등기의, 피고 D은 같은 등기소 2017. 11. 20. 접수 제165121호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고치거나 추가하는 것 이외에는 제1심판결의 이유 중 해당 부분 기재(제1심판결 제2면 제11행부터 제3면 제2행까지)와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제2면 마지막 행 이하에 아래의 내용을 추가한다.

『라. 피고들은 ‘원고들이 2017. 11. 20.경 피고들에게 이 사건 부동산을 명의신탁하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제3조 제1항 및 제7조 제1항을 위반하였다’는 이유로 원고들을 부동산실명법위반 혐의로 서울방배경찰서에 고발하였다.』

○ 제1심판결 제3면 제1행부터 제2행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 7, 26호증, 을 1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지』

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고들

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 이유 중 해당 부분 기재(제1심판결 제3면 제5행부터 제13행까지)와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2) 피고들

피고들은 이 사건 부동산에 관하여 원고들과 사이에 명의신탁약정을 체결한 바 없고, 원고들과 사이에 체결한 매매계약에 따라 2017. 11. 13. 계약금 5,000,000원을 지급하고, 중도금에 갈음하여 임대차보증금 480,000,000원을 승계하였으며, E로부터 차용한 돈으로 2017. 11. 20. 잔금 40,000,000원을 지급함으로써 매매대금을 완납하고, 피고들 명의로 소유권이전등기를 마친 적법한 소유자이다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되며, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 진다(대법원 2022. 7. 14. 선고 2018다263069 판결 등 참조). 명의신탁은 당사자 사이의 의사의 합치에 의하여 성립되는 계약이고, 이와 같은 계약은 명시적으로는 물론 묵시적으로도 성립될 수 있으며(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다23769 판결 참조), 명의신탁 사실의 인정은 사실인정의 문제로서 어느 특정한 증거나 사실이 있으면 이에 의하여 필연적으로 명의신탁 사실을 인정하여야 하거나 또는 이를 인정하지 않아야 하는 것은 아니다(대법원 2000. 4. 25. 선고

2000다6858 판결 참조). 그리고 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁한 경우에 등기필증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이므로 명의신탁자라고 주장하는 사람이 이러한 권리관계 서류를 소지하고 있는 사실은 명의신탁을 뒷받침하는 유력한 자료가 되는 것이지만(대법원 1990. 4. 24. 선고 89다카14530 판결, 1992. 10. 27. 선고 92다17938 판결, 1996. 9. 10. 선고 96다18816 판결 등 참조), 이와 같은 권리관계 서류를 명의수탁자가 소지하게 된 특별한 사정이 있는 경우에는 그 서류 소지 사실이 명의신탁관계의 성립을 인정하는 데에 방해가 되지 아니한다(대법원 1997. 1. 24. 선고 95다32273 판결, 2000. 1. 28. 선고 99다41985 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

원고들 소유이던 이 사건 부동산에 관하여, 2017. 11. 10. 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 원인으로 한 피고들 명의 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 2 내지 6, 8, 9, 11 내지 13, 15, 25호증, 을 14호증의 각 기재에 의하면, 원고들이 2018. 2. 5. 이 사건 부동산의 임차인 G에게 장기수선충당금 330,980원을 송금한 사실, 원고 B이 2018. 7. 23. 피고 D에게 이 사건 부동산의 재산세 및 누수공사, 아래층(H호) 천장 몰딩 공사비용 합계 1,960,000원을 송금한 사실, 원고 A이 2018. 10. 23. 피고 C에게 위 부동산의 재산세 및 화장실 공사비용 합계 3,407,000원을 송금한 사실, 원고 A이 2019. 8. 3., 같은 해 9. 23. 피고 C에게 위 부동산의 재산세 446,000원, 444,200원을 각 송금한 사실, 피고 C이 2021. 12. 23. 원고들에게 “이거는 가장 큰 범죄예요, 부동산 하는 사람으로서는. 가장 큰 범죄를 가장 신뢰할 수 있는 사람하고 한거예요, 제가 사실은. 왜? 형님(원고 A) 징검다리를 해주기 위해서 그냥.”이라고 말한 사실, 원고 B이 2022. 3. 17. 피고 C에게 “아유, 열나네. 괜히, 그냥 아예 삼촌(피고 C) 이름으로 괜히 옮겨놓지 말고 아예 그냥 우리 이름으로 그대로 놔뒀으면 오히려 나았을 텐데.”라고 말하자, 피고 C은 “그 때 당시는 형님이 서울로 이사를 못 갔어요, 그랬으면.”이라고 답한 사실, 피고 C이 2022. 4. 18. 원고들과 원고들의 딸 I, 사위 F에게, 피고 C의 거주지에서 “이 집(이 사건 부동산)은 등기상으로는 내 집이고, 내용상으로는 형님하고 형수님(원고 B) 집이지.”, “매매로, 매매로 해서 형님하고 형수님이 나한테 형식적으로 판거야.”, “음- 돈을 받지는 않았지만.”이라고 말하였고, 피고 C의 사무실에서 “돈 주고 안 샀어.”,

“명의, 명의를 주고받았어.”, “아까도 얘길했잖아. 내가 형님하고 형수님 그거에 대해서, 집 옮기고 하는 것에 대해서 다른 문제를 해결하기 위한 어쩔 수 없는 선택으로 나한테 명의 이전을 받아달라고 그래서 내가 한 것밖에 없는 거야.”, “J동(이 사건 부동산)을 명의 이전을 받아야 그 K아파트에 대해서 형님이 비과세를 받을 수 있었던 거야.”, “내가 형님, 형수님한테 명의를 받은 그 상황이 이렇게까지 비화되고, 이렇게까지 될 줄은 정말 상상을 못했는데, 내가 이게 집값이 그 때 안 오르고 이랬으면 또 전혀 신경쓸 문제도 아니었고.”라고 말한 사실, 원고들이 이 사건 소 제기 당시 이 사건 부동산의 등기권리증을 보관하고 있었던 사실(제1심법원에 서증으로 제출되었다)이 인정된다.

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실, 채택한 증거들 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산에 관한 명의신탁을 위하여 형식적으로 이루어진 것이고, 피고들 명의 등기는 원고들과의 명의신탁약정에 의한 것으로 부동산실명법 제4조에 따라 무효라고 봄이 타당하다.

① 원고들은 이 사건 매매계약 체결일인 2017. 11. 10. 이후로도 이 사건 부동산에 관한 재산세, 공사비용 등을 부담하였는데, 이에 대하여 피고들은 이 사건 매매계약을 체결하면서 ‘원고들이 이러한 비용들을 2년간 부담하기로 했다’고 주장하나, 이 사건 매매대금은 원고들이 당초 이 사건 부동산을 매수한 금액보다 낮은 금액이었고, 이 사건 매매계약서(을 1호증)의 ‘특약사항’에서 원고들의 재산세 등의 부담에 관하여 별도로 정한 바 없을 뿐만 아니라, 오히려 위 계약서 제4조에 ‘[지방세 등] 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다’고 정하여진 점에 비추어 보면, 원고들이 2년간 재산세를 대납할 이유가 없었을 것으로 보인다.

② 이 사건 매매대금과 관련하여, 피고 C은 원고들과 원고들의 딸 I, 사위 F에게 ‘피고들이 돈을 주고 산 것이 아니고 형식적으로 명의만 이전받은 것으로, 이로 인하여 원고 A이 K아파트 매매와 관련하여 비과세 혜택을 받았다’라는 취지로 말한 바 있는데, 피고 C이 허위로 위와 같은 말을 하였다고 볼 만한 특별한 사정이 엿보이지 않는다. 더욱이 원고들은 피고들의 계약금 및 잔금의 지급기일 전후인 2017. 11. 10.경 20,000,000원, 2017. 11. 17.경 25,000,000원, 2017. 11. 20.경 14,000,000원을 현금으로 출금하였는바, 입출금 시기 및 액수가 들어맞는 점에 비추어 피고들은 원고들로부터

전달받은 돈으로 이 사건 매매대금을 지급한 것으로 보여진다.

③ 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁한 경우에 등기권리증과 같이 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이므로 명의신탁자라고 주장하는 사람이 이러한 권리관계 서류를 소지하고 있는 사실은 명의신탁을 뒷받침하는 유력한 자료가 되는데, 이 사건 소 제기 당시 원고들이 피고들 명의 이 사건 부동산의 등기권리증을 소지하고 있었다. 이에 대하여 피고들은 위 등기권리증을 원고들에게 편취당한 것이라고 주장하나, 원고들과 원고들의 딸 I, 사위 F 및 피고 C의 2022. 4. 18. 대화내용(갑 9호증)에 의하면, 피고 C이 원고들, I, F에게 등기권리증을 실제로 보여주고, 곧이어 ‘이 사건 부동산은 등기상으로는 내 집이고, 내용상으로는 형님과 형수님의 집’이라는 취지로 발언하였는데, 피고들은 위 대화 무렵 명의신탁을 주장하는 원고들의 요청을 받아들여 등기권리증을 원고들에게 교부한 것으로 보인다.

④ 피고들은 ‘원고들이 피고들에게 이 사건 부동산을 명의신탁하여 부동산실명법 제3조 제1항 및 제7조 제1항을 위반하였다’는 주장으로 원고들을 수사기관에 고발하였는바, 피고들은 이로써 스스로 이 사건 부동산을 원고들로부터 명의신탁받았음을 자인한 것으로 봄이 상당하다.

3) 소결론

따라서 이 사건 부동산에 관하여 피고들 앞으로 마쳐진 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조에 따라 무효이므로, 이 사건 부동산의 소유권은 원고들에게 있다고 할 것인바, 피고들은 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 피고들 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 진현지, 판사 김혜진, 판사 박평수

별지