

울산지방법원 2022. 11. 8 선고 2022나11630 판결 [소유권이전등기말소등기 등]

재판경과

울산지방법원 2022. 11. 8 선고 2022나11630 판결

울산지방법원 2022. 3. 8 선고 2020가단105110 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 해강

담당변호사 김종기

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 국제

담당변호사 김민규

변론 종결 2022. 8. 16.

판결 선고 2022. 11. 8.

제1심판결 울산지방법원 2022. 3. 8. 선고 2020가단105110 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 C에게 울산 북구 D 대 525.9m²에 관하여 울산지방법원 등기과 2005. 11. 30. 접수 제86843호로 마친 60525분의 22320 지분이전등기 중 181575분의 31248 지분에 관한 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결을 제2항과 같이 고치고, 피고의 주장에 대하여 제3항과 같이 추가 판단을 하는 외에는, 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(이하에서 제1심판결의 약칭을 그대로 사용한다).

2. 고치는 부분

- 제2면 5행 "2004. 6. 29."을 "2004. 6. 29. G에게서"로 고친다.
- 제2면 13행 "교부받은 후"를 "교부받은 다음 2005. 12. 19.경1) 으로 고친다.
- 제3면 3행 내지 5행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『마. C은 2020. 4. 23. 원고가 C을 상대로 한 이 사건 부동산 중 70평에 관한 소유권이전등기청구에 대하여 "무조건" 인낙한다는 내용의 답변서를 작성한 후 공증인가 법무법인 H 등부 2020년 제865호로 인증을 받아 이를 제출하였다.』

- 제4면 2행 "구할 수 있다"를 "구할 수 있다2) "로 고친다.
- 제5면 7행 "실질적인"을 "실질적으로"로 고친다.

○ 제5면 10행 내지 15행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『② 원고와 C 사이에 이 사건 부동산 중 70평에 관한 매매계약서가 작성되지 않은 것으로 보이는 점, C은 이 사건 부동산 중 자신이 매수한 150평을 제외한 나머지 150평에 대해서는 원고가 실질적인 소유자이고 단지 자신의 명의로 등기만 마쳤을 뿐이라고 인식하고 있었던 점 등에 비추어 보면, C이 피고 및 F과 매매계약을 체결할 당시 피고가 아닌 원고를 매매당사자로 하여 원고에게 이 사건 부동산 중 70평에 관한 매매계약의 효과를 귀속시킬 의사가 있었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 매매계약의 당사자는 C과 피고이고, 원고와 피고의 명의신탁관계는 중간생략형(3자간 등기) 명의신탁이 아닌 계약명의신탁에 해당한다.

③ 한편, 원고가 C에게서 이 사건 부동산에 관한 등기필증을 교부받아 보관하고 있는 점, C은 제1심에서 '이 사건 부동산 중 80평은 피고가, 나머지 70평은 원고가 실제 매수하되 소유권이전등기만 피고에게 마쳐준 바 있다'는 취지의 답변서를 제출한 점 등을 종합하면, C은 원고가 실질적으로 매수한 부분(이 사건 부동산 중 150평) 중 일부(80평)만 피고에게 매도한다는 사실을 알면서 150평 전체에 대하여 피고에게 소유권이전등기를 마쳐 준 것으로 봄이 상당하다. 결국 원고와 피고의 명의신탁관계는 매도인이 악의인 계약명의신탁에 해당한다.』

○ 제6면 6행 내지 10행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『2) 앞서 든 증거들의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정 즉, 제1항(기초사실) 마.에서 본 바와 같이 C은 원고의 자신에 대한 청구에 관하여 무조건 인낙한다는 내용의 답변서를 제출한 점, C은 위와 같은 내용의 답변서를 작성하기 전 원고에게서 다시 한 번 이 사건 부동산의 명의신탁관계에 대한 설명을 들은 후 위 답변서를 작성하여 준 점, C은 원고와 함께 G에게서 매수한 이 사건 부동산 중 원고가 실질적으로 매수한 150평에 대해서는 원고에게 권리가 있다고 인정하고 그에 관하여 권리 주장을 할 의사가 전혀 없는 것으로 보이는 점 등을 종합하면, C은 위 답변서를 작성할 무렵 원고에게 이 사건 부동산 중 70평에 관하여 소유권을 이전하여 줄 의사를 표시하여 원고와 사이에 새로운 양도약정이 체결되었다고 봄이 상당하다. 따라서 원고는 C에게 이 사건 부동산 중 70평에 관하여 위 약정을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보유한다.

3) 아울러 이와 다른 전제에서 이 사건 소가 각하되어야 한다는 피고의 본안전항변은 이유 없다.』

3. 추가 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 부동산에 관한 매매계약서(갑 제3호증)상 매수대금이 6,200만 원임에도 불구하고 원고는 피고를 속여 피고에게서 매수대금으로 1억 2,800만 원을 받았다. 따라서 원고는 피고의 돈으로 이 사건 부동산 중 70평에 관한 지분을 취득한 것이므로 원고의 이 사건 청구는 신의칙에 반하는 권리행사로서 허용될 수 없다.

나. 판단

앞서 든 증거들, 갑 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정 즉, ① 원고는 피고 명의로 2005. 11. 23. C에게 2억 5,800만 원을 송금한 점, ② 이 사건 부동산의 개별공시지가(㎡당)는 2004년 28,100원에서 2005년 61,800원으로, 다시 2006년 140,000원으로 매해 2배 이상 상승하는 추세에 있었고, 피고가 이 사건 부동산을 매수할 당시 이 사건 부동산에 관한 개발계획이 있었던 점, ③ C은 이 사건 부동산 중 실질적으로 자신이 소유한 150평을 평당 150만 원으로 계산하여 F에게 매도하였다고 증언한 점, ④ 위 매매계약서는 세금 신고를 위한 다운계약서로 보이는 점 등을 종합하면³⁾, 피고의 위 주장을 인정하기 부족하고, 달리 원고의 이 사건 청구가 신의칙에 반한다고 볼만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 제1심판결은 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이준영

판사이주황

판사정의철

1) 매입확인약정서(갑 제2호증)에 첨부된 피고의 인감증명서가 2005. 12. 19. 발급되었다.

2) 원고의 2020. 9. 14.자 준비서면 제5면 참조

3) 한편, 원고가 I 과 함께 J에게서 울산 울주군 K 임야 9,182㎡(이하 '별건 부동산'이라 한다)를 매수한 후 I 명의로 소유권이전등기를 마친 다음 다시 피고에게 소유권이전등기를 한 후 원고 명의의 가등기를 마친 사안에 대하여, 원고는 원고와 I 사이의 명의신탁약정이 무효이고, 소유권은 여전히

J에게 남아 있으며, 원고와 J 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 원고는 J을 대위하여 피고를 상대로 별건 부동산에 관하여 마쳐진 피고 명의 소유권이전등기의 말소를 구하는 소송을 제기하였다. 위 소송에서 피고는 원고로부터 기망당하여 이 사건 부동산을 시세보다 훨씬 비싸게 매수하는 손해를 입었고, 이에 대하여 원고가 위 손해배상채무에 대한 양도담보조로 피고에게 별건 부동산의 소유권을 이전하여 준 것이라고 주장하였으나, 법원은 "피고의 위 주장만으로는 이 사건 부동산의 매수로 피고에게 실제 손해가 발생하였다거나, 원고와 피고 사이에 그 손해의 배상에 관한 의무이행약정 내지 양도담보권설정계약이 존재한다는 사실을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 객관적인 자료가 없어 피고 주장의 양도담보에 의하여 소유권이전등기가 마쳐진 것이라고 보이지 아니한다. 더구나 피고 주장의 양도담보가 이루어진 것으로 가정하는 경우, 양도담보권자는 일반적으로 담보계약의 내용에 따라 목적부동산을 처분하거나(처분청산) 그 가치를 스스로 평가하여(귀속청산) 먼저 자기 채권의 변제에 충당한 다음 나머지가 있으면 이를 설정자에게 반환하게 되는 것이어서, 이 사건에서와 같이 설정자가 먼저 귀속청산을 전제로 양도담보권자에 대한 목적부동산의 반환을 담보하기 위하여 가등기를 설정하는 것은 매우 이례적이라고 볼 수 있다."는 등의 이유로 피고의 위 주장을 배척하였다(울산지방법원 2020가단114367 판결, 위 판결은 그대로 확정되었다).