

인천지방법원 2022. 10. 13 선고 2021나60918 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 미추홀

담당변호사 윤소슬

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인(유한) 원

담당변호사 장성윤

변 론 종 결 2022. 6. 30.

판 결 선 고 2022. 10. 13.

제1 심판결 인천지방법원 2021. 4. 28. 선고 2020가단10274 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 C에게 인천 강화군 D 전 259㎡에 관하여 인천지방법원 강화등기소 2007. 1. 10. 접수

제1002호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 위 토지를 인도하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C는 인천 강화군 D 전 393㎡(이하 ‘분할 전 토지’라 한다)를 소유하고 있었다.나. 원고와 C는 2006. 10. 20. 원고가 C로부터 ‘분할 전 토지에서 도로부지를 제외한 나머지 부분’을 대금 5,000만 원에 매수하되, 계약금 500만 원을 계약 시에 지급하고 잔금 4,500만 원을 2006. 11. 30. 지급하는 내용의 매매계약서(갑 제1호증, 이하 ‘원고 명의 계약서’라 한다)를 작성하였다. 위 계약서의 특약사항에는 “전 D 도로계획도로 필지분할하여 남은 평수대로 인정하기로 한다. 도시계획도로 측량은 매수인이 신청하고 측량비용도 매수인이 지불한다.”고 기재되어 있다.

다. 분할 전 토지는 2006. 11. 24. 인천 강화군 D 전 259㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)와 E 전 134㎡로 분할되었다.

라. 피고와 C는 2006. 12. 27. 피고가 C로부터 분할 전 토지를 대금 5,000만 원에 매수하되, 위 매매대금을 일시에 지급하는 내용의 매매계약서(을 제4호증, 이하 ‘피고 명의 계약서’라 한다)를 작성하였다.

마. 피고는 2007. 1. 10. 이 사건 토지에 관하여 2006. 12. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

바. 피고는 현재 이 사건 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 C로부터 이 사건 토지를 매수한 후 피고와 명의신탁약정을 체결하고 피고 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다.

「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조 제1항, 제2항에 의하여 위 명의신탁약정 및 이에 따라 이루어진 이 사건 소유권이전등기는 모두 무효이므로, 이 사건 토지는 여전히 C의 소유이다. 따라서 피고는 이 사건 토지의 소유자인 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다. 원고는 C에 대하여 가지는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위해 C를 대위하여 이 사건 소유권이전등기의 말소 및 이 사건 토지의 인도를 구한다.

나. 피고의 주장

피고는 부동산중개업을 하던 원고의 권유로 C로부터 이 사건 토지를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤을 뿐 원고와 명의신탁약정을 체결한 바 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

명의신탁약정이란 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 약정을 말한다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조 제1호).

부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 진다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2012다84479 판결, 대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다215070 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

위 인정사실에 더하여 앞서 든 증거들과 갑 제4, 12호증, 을 제1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12호증의 각 기재, 제1심 증인 C의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들로는 원고가 피고에게 이 사건 부동산을 명의신탁 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

1) 원고와 피고 사이에 명의신탁약정이 체결되었음을 뒷받침할 직접적인 증거가 없다. 원고는 이 사건 소유권이전등기 후 13년이 지나서야 비로소 명의신탁을 주장하면서 이 사건 토지의 반환을 구하였고, 그동안 대내적대외적으로 이 사건 토지의 소유자로서 권리를 행사하지 않았다.

2) 피고는 이 사건 소유권이전등기를 마친 후 현재까지 이 사건 토지를 계속 점유하면서 사용수익하였다. 피고와 남편 F(가족관계등록부상 G)은 2011. 1. 27. 이 사건 토지에 관해서 경영 형태를 ‘자경’으로 하여 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따른 농업경영체 등록을 하고, 보조금을 지급받아 왔다(피고는 C 소유의 인천 강화군 E 전 134㎡에 관해서는 경영 형태를 ‘임차’로 하여 농업경영체 등록을 하였다). 원고는 피고에게 이 사건 토지의 사용 대가를 요구하거나 피고가 배타적으로 이 사건 토지를 사용수익하는 것에 대하여 이의하지 않았다.

3) F은 2006. 12. 1. H조합에서 4,000만 원을 대출받은 후 같은 날 자신의 계좌에서 4,800만 원을 액면금 1,500만 원의 자기앞수표 1매, 액면금 100만 원의 자기앞수표 31매, 현금 200만 원으로 인출하였다. 위 날짜는 원고 명의 계약서에서 정한 잔금 지급기일 다음 날이고, 그 액수 역시 매매대금에 상응하며, 피고와 F이 위 돈을 다른 용도에 사용하였다고 볼 자료도 없으므로, 피고 측이 이 사건 토지의 취득자금을 부담하였을 개연성이 크다. 반면 원고는 ‘당시 원고가 신용불량 상태였고 가족 명의로도 은행거래를 하는 것을 꺼리게 되면서 급여 등으로 받은 돈을 안방에 보관하여 오다가 2016. 11. 30. C에게 매매대금 잔금 4,500만 원을 전부 현금으로 지급하였다’고 주장하나, 이를 뒷받침할 증거가 없을 뿐만 아니라 원고의 기존 진술과도 어긋난다(원고는 이 사건 소 제기 후 C와 대화하면서 “현금하고 10만 원짜리 수표도 있고 좀 이렇게 여러 가지가 짬뽕이 돼가지고 내가 잔금을 치렀다”고 말하였다). 그 외에 원고는 매수자금의 출처를 밝히지 못하였다.

4) 피고는 이 사건 토지에 관한 등기권리증을 소지하고 있다. 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인

명의신탁자가 소지하는 것이 상례이므로, 명의신탁자라고 주장하는 자가 이러한 권리관계 서류를 소지하고 있지 않고 오히려 명의수탁자라고 지칭되는 자가 소지하고 있다면 그 소지 경위 등에 관하여 납득할 만한 설명이 없는 한 이는 명의신탁관계의 인정에 방해가 된다(대법원 1985. 1. 29. 선고 84다카1750, 84다카1751 판결, 대법원 2000. 3. 28. 선고 99다36372 판결 등 참조). 원고는 피고가 위 등기권리증을 소지하게 된 경위에 관하여 ‘원고와 형식상 협의이혼한 처 I이 계모임과 관련한 민형사상 분쟁으로 거주지를 옮기며 생활하게 되자 2011. 11.경 F의 권유로 원고 모르게 F에게 등기권리증을 보관하도록 하였다’고 주장하나, 갑 제15호증의 123의 각 기재만으로는 위 주장사실을 인정하기 부족할 뿐만 아니라 위 주장은 그 자체로 납득하기 어렵다.

5) 피고는 취득세와 등록세, 법무사 보수 등 이 사건 소유권이전등기를 위한 비용을 부담하였고, 이 사건 소유권이전등기 이후 현재까지 이 사건 토지에 부과되는 재산세 등을 납부하여 왔다. 원고는 ‘원고가 이 사건 소유권이전등기를 위한 비용을 지출하고 피고 명의의 영수증을 소지하고 있다가 등기권리증과 함께 위 영수증을 피고 측에게 보관하도록 하였다’고 주장하나, 이는 위 등기권리증에 관한 주장과 마찬가지로 받아들일 수 없다.

6) 원고는 명의신탁 경위에 관하여 ‘원고가 C와 매매계약을 체결하고 원고 앞으로 등기를 하려고 하였지만 신용상태가 불량해 I 또는 딸 J 명의로 이전받으려고 하였다가 이들은 강화도에 주소를 두고 있지 않아 토지거래허가를 받을 수 없어 부득이 피고 명의로 이전받게 되었다’고 주장하였다. 그런데 신용상태 불량으로 소유권이전등기를 하기 곤란한 상황에서 원고 명의로 매매계약을 체결한 이유를 수긍하기 어렵고, 이 사건 토지가 토지거래허가 대상이라는 점에 관한 증거도 제출되지 않았다.

원고는 당초 원고 명의 계약서 작성 전에 발급받은 관보와 토지이용계획확인서를 제출하면서 이 사건 토지 취득을 위해 토지거래허가를 받아야 하였다고 주장하였다가 피고가 이를 반박하자 ‘매매대금을 모두 지급하고 소유권이전등기를 하는 과정에서 법무사로부터 토지거래허가 대상이라는 말을 들어 이를 그대로 믿었다’고 주장을 반복하였는데, 원고가 이 사건 토지 인근의 부동산중개사사무소에서 근무하고 있었던 점에 비추어 보면, 위 주장은 그대로 믿기 어렵다. 이처럼 원고는 명의신탁에 이른 경위조차 설득력 있게 제시하지 못하였다.

7) 원고가 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결과 이행 과정을 주도한 것으로 보이고, 피고 명의

계약서에 앞서 원고 명의 계약서가 작성되었으며, 피고 명의 계약서에 매매대금을 일시에 지급하는 것으로 되어 있어 통상적인 부동산 매매계약과 다르기는 하다. 그러나 앞서 본 여러 사정들에 더하여, 원고와 C는 모두 'C의 남편이 C의 위임을 받아 피고 명의 계약서를 작성하였다'고 하여 피고 명의 계약서의 진정성립을 인정한 점, 원고는 2005. 7.경 F에게 인천 강화군 K 답 942㎡의 매수를 권유하여 중개한 적이 있고, 그때에도 매매대금 전액이 일시에 지급된 점, 피고 명의 계약서의 작성 경위에 관한 C의 진술은 대부분 원고로부터 들은 내용인 데다가 그 주된 취지는 '원고가 사정상 다른 사람 앞으로 명의를 이전한다고 말하였다'는 것인 점 등에 비추어 보면, 위 사정으로는 원고와 피고 사이에 명의신탁약정이 체결되었다고 단정할 수 없다. 오히려 원고 명의 계약서가 작성된 후 매수인을 피고로 하여 다시 매매계약이 체결되었거나 원고가 피고로부터 이 사건 토지 매수를 위한 일련의 업무를 위임받아 처리하였을 수 있다. 그리고 피고 명의 계약서에 매매 목적물로 이 사건 토지가 아닌 분할 전 토지가 기재되어 있으나, 실제로 피고 명의 계약서에 따라 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기가 마쳐졌고, C와 피고 모두 이 사건 토지를 매매 목적물로 인식하고 있었던 점, 피고 명의 계약서가 실질적인 계약 의사 없이 피고 앞으로 소유권이전등기를 하기 위하여 형식적으로만 작성된 것이라면 굳이 분할 전 토지를 매매 목적물로 기재할 이유가 없는 점 등에 비추어 보면, 이 역시 명의신탁약정을 뒷받침할 근거가 되지 못한다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 모두 기각한다.

재판장 판사 원용일, 판사 박정운, 판사 권성우