

인천지방법원 2023. 6. 14 선고 2022가단281445 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

인천지방법원 2024. 5. 7 선고 2023나66699 판결

인천지방법원 2023. 6. 14 선고 2022가단281445 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 인

담당변호사 박석원, 김용상

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 테헤란

담당변호사 김현섭

2. C

변론종결 2023. 5. 17.

판결선고 2023. 6. 14.

주문

1. 원고의 피고 B에 대한 소를 각하한다.

2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고 B은 피고 C에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 인천지방법원 등기국 2022. 6. 3. 접수 제192493호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고 C은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2022. 5. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 5.경 당시 피고 B과 재혼을 계획하고 있었던 사이였다.

나. 피고들은 2022. 5. 25.경 피고 C이 피고 B에게 이 사건 부동산을 매매대금 9,500만 원에 매도한다는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’라 한다)을 체결하였고, 피고 C은 2022. 6. 3. 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 B 명의의 소유권이전등기(인천지방법원 등기국 접수 제192493호, 이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 피고 B과 사이에 이 사건 부동산을 피고 C으로부터 매수하면서 그 등기명의를 피고 B 앞으로 마치기로 하는 명의신탁약정을 체결하였다. 이에 따라 원고는 이 사건 부동산을 매수하기 위한 매매대금을 직접 마련하였고, 피고 B과 사이에 체결된

명의신탁약정에 따라 원고가 피고 C로부터 매수한 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다. 원고와 피고 B 사이의 이 사건 부동산에 관한 명의신탁 관계는 '3자간 등기명의신탁'에 해당하는데, 위 명의신탁약정 및 그에 따른 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항 및 제2항 본문에 따라 무효이므로, 이 사건 부동산의 소유권은 매도인인 피고 C에게 복귀하였다. 한편, 원고가 피고 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결한 이 사건 매매계약은 여전히 유효하므로, 이 사건 부동산의 매도인인 피고 C은 매수인인 원고에게 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고는 피고 C에 대하여 가지는 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 C을 대위하여 피고 B을 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

1) 채권자대위소송에서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하할 수밖에 없다(대법원 1994. 6. 24. 선고 94다14339 판결 등 참조).

2) 계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우에 행위자 또는 명의인 가운데 계약 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제에 해당한다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등 참조). 행위자와 상대방의 의사가 일치하는 경우에는 그 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약 당사자로 확정하여야 하고, 행위자와 상대방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질내용목적체결 경위 등 그 계약 체결 전후의 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의자 중 누구를 계약 당사자로 이해할 것인지에 의하여 계약 당사자를 결정하여야 한다(대법원 2001. 5. 29. 선고 2000다3897 판결, 대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결 등 참조).

따라서 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 그

타인 명의로 하기로 한 경우에, 이와 같은 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 상대방이 명의신탁자를 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 계약명의자인 타인을 매매당사자로 보아야 하며(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다909 판결, 대법원 1997. 5. 16. 선고 95다29116 판결 등 참조), 설령 상대방이 그 명의신탁관계를 알고 있었다 하더라도 상대방이 계약명의자인 타인이 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 마찬가지라 할 것이다(대법원 2013. 10. 7.자 2013스133 결정, 대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조).

나. 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고는 피고 C을 대위하여 피고 B을 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하고 있는데, 이는 원고가 피고 C에 대하여 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가지고 있음을 전제로 한다. 따라서 먼저 원고가 2022. 5. 25. 피고 C으로부터 이 사건 부동산을 매수한 매수인인지, 즉 매도인인 피고 C이 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약에 따른 법률효과를 피고 B이 아닌 원고에게 귀속시킬 의도로 이 사건 매매계약을 체결하였는지 여부에 관하여 본다.

살피건대, 갑 제2 내지 4, 8, 11 내지 16호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 중 계약금 2,000만 원과 잔금 7,500만 원 중 2,500만 원을 원고의 딸인 소외 D 명의의 계좌로 피고 C에게 지급한 사실, 원고는 이 사건 매매계약 체결 과정에서 입주 일정 등 계약의 이행과 관련하여 피고 C과 직접 협의한 사실, 원고는 현재 이 사건 부동산에 대한 등기권리증을 소지하고 있고, 이 사건 부동산에 실제로 거주하며 점유하고 있는 사실은 인정할 수 있으나, 한편 앞서 인정한 사실 및 갑 제5 내지 7, 10, 17호증, 을가 제2 내지 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약서(갑 제1호증)에는 피고 B만이 매수인으로 기재되어 있고, 이 사건 매매계약의 매도인인 피고 C 역시 이 사건 매매계약의 매수인은 원고가 아닌 피고 B임을 명확히 밝히고 있는 점,

② 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 9,500만 원 중 4,900만 원은 피고 B이 동생인 소외 E으로부터 위 돈을 지급받아 피고 C에게 지급하였고, 설령 원고의 주장과 같이 원고가 E으로부터 위 4,900만 원을 차용한 것이고, 나머지 매매대금이 원고의 딸인 소외 D 명의의 계좌로 피고 C에게 지급된 것이라고 하더라도 이는 원고와 피고 B의 내부적인 관계에서 발생한 문제에 불과하고, 위와 같은 원고와 피고 B 사이의 내부적인 사정이 매도인인 피고 C에게 표시되었다고 볼 만한 객관적인 자료가 없을 뿐만 아니라, 위와 같은 사정만으로 피고 C이 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시키려 하였다고 추단할 수도 없는 점, ③ 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 관한 세금을 납부하고, 이 사건 부동산에 관한 전기요금, 난방요금 및 수도요금 등을 지급해온 것으로 보이는 점, ④ 또한, 원고가 피고 C에게 원고가 이 사건 매매계약의 매수인이라는 취지로 말하였다고 볼 만한 사정도 보이지 않고, 설령 피고 C이 이 사건 매매계약의 체결 당시 원고와 피고 B 사이에 명의신탁 관계가 있다는 사실을 알고 있었다고 하더라도, 이 사건 매매계약서에 매수인으로 기재되고, 자신에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 절반 이상을 지급한 피고 B이 아닌 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시키려는 의도로 이 사건 매매계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정을 인정할 만한 증거는 없는 점 등을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실과 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그렇다면 결국, 원고의 주장과 같이 원고와 피고 B 사이에 이 사건 부동산에 관한 '3자간 등기명의신탁' 관계가 성립한다고 볼 수 없다.

다. 소결론

따라서 원고가 피고 C으로부터 이 사건 부동산을 매수하였다고 보기 어려운 이상, 피고 C에 대하여 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가진다고 볼 수 없으므로, 원고의 피고 B에 대한 채권자대위청구는 그 피보전권리가 인정되지 않아 부적법하다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

살피건대, 원고의 주장과 같이 원고와 피고 B 사이에 이 사건 부동산에 관한 '3자간 등기명의신탁'

관계가 성립한다고 볼 수 없고, 원고가 피고 C으로부터 이 사건 부동산을 매수하였다고 보기 어려움은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 서서 피고 C을 상대로 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 원고의 위 주장 역시 더 나아가 살필 필요 없이 그 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 이 사건 소는 부적법하므로 이를 각하하고, 피고 C에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 고범진