

전주지방법원 남원지원 2020. 2. 19 선고 2018가단870 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

전주지방법원 2020. 9. 9 선고 2020나2116 판결

전주지방법원 남원지원 2020. 2. 19 선고 2018가단870 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 다지원

담당변호사 최정필

피고B

소송대리인 변호사 임영곤

변론 종결 2020. 1. 8.

판결 선고 2020. 2. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 남원지원 2016. 10. 10. 접수 제18080호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2008년경부터 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 주택')에서 원고가 임산물을 채취하고 피고가 이를 판매하여 각각 생활비를 마련하면서 거주하였다.

나. 원고와 피고는 2009. 10. 14. '원고는 피고로부터 5,000만 원을 차용했으므로, 2010. 11. 30.까지 피고에게 위 돈을 지급한다'라는 내용의 차용증을 작성하였다. 이후 원고는 피고에게, 2010. 11. 29. '2012. 7. 30.까지 피고에게 최대한 현금을 만들어 줄 것을 약속한다'라는 내용의 각서를, 2010. 11. 1. '원고가 현재 현금 1,000만 원 이외에 다른 돈을 가지고 있으면, 피고가 그 돈을 가져도 된다'라는 내용의 사실확인서를 작성하였다.

다. 이후 원고는 2011. 11. 3. 피고에게 '원고는 피고(동거인)에게 2021년 말까지 2억 원을 지급하고, 그 전에 부동산을 매도하면 그 매도와 동시에 위 2억 원을 지급한다. 원고가 위 약속을 위반하면, 피고에게 그에 준하는 부동산에 관한 소유권이전등기를 하여 준다'라는 내용의 각서(이하 '이 사건 2011. 11. 3.자 각서')를 작성하였다.

라. 원고와 피고는 2012. 7. 27.경 '원고가 2012. 7. 27. 피고에게 2,000만 원을 지급함으로써 원고가 자필로 작성하여 준 계약서 등은 모두 무효로 한다'라는 내용의 상호약속이행각서(이하 '이 사건 상호약속이행각서')를 작성하였다. 피고는 2012. 7. 27. 오전 10시 원고에게 2,000만 원을 지급받았다는 내용의 영수증(이하 '이 사건 영수증')을 작성하여 주었다.

마. 원고는 2015. 10. 21. 피고에게 '원고가 피고로부터 1억 2,000만 원을 변제기 2016. 10. 21., 이율 연 2.5%로 정하여 차용하고, 위 변제기 전이라도 돈이 마련되면 곧바로 변제한다'라는 내용의

차용증(이하 '이 사건 차용증'이라 하고, 위 돈을 '이 사건 차용금'이라 한다)을 작성하여 주었고, 이를 담보하기 위하여 2015. 10. 27. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산')에 관하여 채권최고액 1억 2,000만 원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 하고, 그 권리는 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳐주었다. 당시 피고가 이 사건 차용증의 내용과 같이 원고에게 실제로 위 1억 2,000만 원을 빌려준 적은 없다.

바. 원고와 피고는 2016. 10. 3. 'C이 6월 27일 피고에게 현금 2,000만 원을 빌려주었는데, 피고는 이를 받은 적이 없다고 하고 있다. 만약 피고가 C으로부터 위 돈을 빌리지 않았으면, 원고는 피고에게 이 사건 근저당권의 피담보채무 1억 2,000만 원을 바로 지급한다. 그러나 C이 피고에게 위와 같이 2,000만 원을 대여하였다면, 원고가 지금까지 피고에게 지급하기로 하였던 돈은 모두 지급하지 않는다'라는 내용의 각서(이하 '이 사건 2016. 10. 3.자 각서')를 작성하였다.

사. 원고는 2016. 10. 4. 피고와, 피고에게 이 사건 각 부동산을 1억 2,000만 원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약')을 체결하였다. 위 매매계약의 계약서 매매대금 란에는 "일시불로 지급함"이라고 기재되어 있다. 원고는 2016. 10. 10. 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기')를 마쳐주었다. 이로써 이 사건 근저당권설정등기는 같은 날 혼동을 원인으로 말소되었다.

아. 원고는 2018. 4. 23. 이 법원 2018카단123호로 이 사건 매매계약에 따른 매매대금채권을 피보전채권으로 이 사건 부동산에 대한 가압류를 신청하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 7~11, 22호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 1~8, 13, 20, 21호증의 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지[피고는 이 사건 상호약속이행각서(갑 2호증)에 기재된 원고의 서명이 위조되었다고 주장하나, 갑 11~13, 20호증의 기재, 감정인 D의 감정결과(이 법정에서의 진술, 사실조회결과 포함)에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 상호약속이행각서에는 피고의 필적임이 인정되는 피고의 서명이 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 문서 전체의 진정성립이 추정된다. 피고가 제출한 을 15, 17, 18호증의 기재만으로 위 인정을 뒤집고 이 사건 상호약속이행각서가 위조되었다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다]

2. 원고가 주장하는 청구원인의 요지

가. 이 사건 매매계약 해제 주장

원고는 직장암에 걸려서 치료비가 필요하여 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받으려고 하였으나, 이 사건 근저당권설정등기 때문에 담보대출이 불가능하였다. 원고는 치료비를 마련하기 위하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 다음 피고로부터 피고가 이 사건 부동산을 담보로 대출받은 돈 등으로 그 매매대금을 지급받기로 하였다. 그런데 피고는 이 사건 차용금의 대물변제로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 것이라고 주장하면서 이 사건 매매계약에 따른 매매대금(이하 '이 사건 매매대금')의 지급을 지급하지 않고 있다. 그러나 이 사건 차용증은 원고가 이 사건 부동산을 임의로 처분하는 것을 방지하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정등기를 마치려는 목적으로 작성한 것이고, 원고와 피고는 그 내용과 같은 거래를 한 적이 없으므로, 이 사건 차용증에 따른 의사표시는 통정한 허위의 의사표시이거나 원고와 피고가 진의 아님을 알고 한 것으로서 효력이 없다. 결국 피고는 무효인 이 사건 차용증에 따른 의사표시를 근거로 대물변제를 주장하면서 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 지급을 거절하고 있다.

따라서 원고는 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 소장의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

나. 명의신탁 주장

원고는 직장암 치료비 등을 마련하기 위하여 피고와, 피고에게 이 사건 부동산의 명의만을 이전한 다음 피고로부터 피고가 이 사건 부동산을 담보로 대출받은 돈을 지급받기로 하였고, 그 약정에 따라 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다.

이러한 명의신탁약정과 그에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항에 따라 무효이다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복 또는 소유권에 기한 방해배제로써 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약 해제 주장에 관한 판단

1) 이 사건 매매대금 지급 거절 여부 가) 이 사건 차용증에 따른 의사표시의 무효 여부

(1) 앞서 인정한 사실에 따르면, 피고가 이 사건 차용증 작성 당시 그 내용과 같이 원고에게 실제로 1억 2,000만 원을 빌려준 적은 없다. 또 피고는 당초 이 사건 차용증이 이 사건 2011. 11. 3.자 각서의 담보로 작성된 것이라고 주장하였다가 이후 이를 변경하여 위 각서와 차용증이 무관하다고 주장하고 있기도 하다.

(2) 그러나 앞서 인정한 사실로 알 수 있는 다음과 같은 사정을 고려하면, 위 인정사실 등만으로 이 사건 차용증에 따른 의사표시가 통정한 허위의 의사표시라거나 진의 아닌 의사표시로서 이를 피고가 알고 있었다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 원고는 이 사건 차용금의 대물변제로 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었고, 원고와 피고 사이에는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금도 지급된 것으로 정리된 것으로 보일 뿐이다.

① 원고는 이 사건 차용증 작성 직후 피고에게 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 이 사건 2016. 10. 3.자 각서를 통해 원고가 피고에 대하여 1억 2,000만 원의 이 사건 근저당권의 피담보채무를 부담하고 있음을 인정하였다. 이후 원고와 피고는 이 사건 차용금과 동일한 금액을 매매대금으로 하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그 계약서의 매매대금 란에는 '일시불로 지급함'이라고 기재되어 있을 뿐, 피고가 이 사건 부동산을 담보로 대출받은 돈으로 위 매매대금을 지급하기로 하였다거나 그 지급기일 등에 관한 기재가 전혀 없다(치료비를 마련하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였다는 원고의 주장에 따르면, 이러한 사항은 이 사건 매매계약에서 가장 중요한 사항이다). 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 이후 약 1년 6개월간 이 사건 매매계약이나 이 사건 소유권이전등기의 효력에 관하여 피고와 다툰 적이 없다. 원고는 스스로 소장에서 '피고는 2015. 10.경 원고에게, 사실혼관계를 조건으로 이 사건 부동산의 소유권을 이전하고 일정한 돈을 지급할 것을 요구했고, 그 과정에서 이 사건 차용증을 작성하고 근저당권설정등기를 마쳐주었다'라는 취지로 주장하기도 하였다. 이러한 사정을 종합하면, 이 사건 차용증에 따른 의사표시가 원고와 피고가 통정한 허위의 의사표시에 따른 것이라거나 진의 아닌 의사표시로 보기는 어렵다.

② 원고와 피고는 2008년경부터 이 사건 주택에서 생활하면서 서로 많은 도움을 주고받았고, 원고와

피고의 나이를 고려할 때 피고는 원고 사후의 생활에 관하여 상당한 고민을 안고 있었을 것으로 보인다. 원고는 2009년경 피고에게 5,000만 원을 주기로 하는 차용증을 작성한 이래 수차례 그 돈을 지급하겠다는 각서 등을 작성하였고, 2011. 11. 3. 원고와 동거하는 피고에게 2021년 말까지 2억 원을 지급하겠다는 내용의 이 사건 2011. 11. 3.자 각서를 작성하였다. 이후 원고와 피고는 이 사건 상호약속이행각서를 작성하여 위와 같은 약정을 다시 무효화하기로 하였으나, 위와 같은 일련의 과정을 고려하면, 원고는 계속하여 피고에게 그 때까지 받았던 생활상 도움에 대한 대가 또는 원고 사후 피고의 노후대책 등의 명목으로 돈을 주기로 약정하였던 것으로 봄이 타당하다. 이와 같은 사정에 원고가 피고에게 이 사건 차용증을 작성하여 주었고, 그 차용증에는 '변제기 전이라도 돈이 마련되면 곧바로 변제한다'라는 내용이 기재되어 있는 점을 더하여 보면, 원고와 피고 사이에는 전체적으로 원고가 피고에게 위와 같은 명목의 돈을 지급하기로 하는 내용의 약정이 있었고, 이를 정리하여 새로운 소비대차의 목적으로 하는 준소비대차계약이 체결되었다고 보는 것이 합리적이다. 따라서 이 사건 차용증 작성 당시 피고가 원고에게 실제로 1억 2,000만 원을 지급한 적이 없다고 하더라도, 그것으로 이 사건 차용증에 따른 의사표시가 원고와 피고가 통정한 허위의 의사표시에 따른 것이라거나 원고가 진의 아닌 의사표시를 하였고 이를 피고가 알고 있었다고 보기는 어렵다.

③ 위에서 본 바와 같이 피고가 이 사건 차용증의 작성 경위에 관하여 주장을 일부 변경하기는 하였으나, 그러한 주장 변경이 원고의 주장을 인정하는 데에 결정적인 사항이라고 보이지는 않는다.

④ 이 사건 차용증이 원고가 이 사건 부동산을 임의로 처분하는 것을 방지하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정등기를 마치려는 목적으로 형식적으로 작성된 것이라는 사실을 인정할 아무런 증거가 없다.

2) 소결론 피고가 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 지급을 거절하였다는 사실을 인정할 수 없는 이상, 이를 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나. 명의신탁 주장에 관한 판단

설령 원고가 현재 이 사건 주택의 전기요금, 전화요금 등을 부담하고 있다고 하더라도, 이는 원고가 이 사건 주택에 거주하면서 전기, 전화 등의 사용자로서 그 요금을 부담하고 있는 것에 불과하다. 이러한 사정은 원고가 피고와, 이 사건 주택에 관하여 여전히 원고가 그 소유권을 보유하면서 피고에게

명의만을 신탁하기로 하는 내용의 명의신탁약정을 체결하였다는 사실을 인정하는 데 아무런 보탬이 되지 않는다. 그 밖에 원고와 피고 사이에 위와 같은 명의신탁약정을 체결하였다고 볼 만한 증거가 없다.

오히려 앞서 살핀 다양한 사정을 고려하여 보면, 원고는 피고와 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁약정을 체결하지 않았던 것으로 보일 따름이다.

다. 소결론

따라서 원고의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사홍승모

별지