

제주지방법원 2022. 9. 29 선고 2021가합13109 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이창주

피고1. B

소송대리인 법무법인 로원 담당변호사 고성록

2. C

변론 종결2022. 8. 18.

판결 선고2022. 9. 29.

주 문

1. 원고의 피고 B에 대한 소를 각하한다.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B는 피고 C에게 제주시 D 과수원 4,264㎡ 및 E 과수원 3,395㎡(이하 이를 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2007. 8. 31. 제주지방법원 등기와 접수 제64740호1)로 마친 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2007. 7. 15. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를

이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B는 원고의 딸이고, 피고 C은 이 사건 토지를 소유하였던 사람이자 피고 B에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 사람이다.

나. 피고들 사이에 2007. 7. 15. 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 5억 7,000만 원(이하 '이 사건 매매대금'이라 한다)으로 하는 매매계약서가 작성되었다(이하 '이 사건 매매계약서'라 하고, 체결된 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약서와 제주지방법원 등기과에 제출된 매매계약서의 내용은 각 아래 표 기재와 같다.

부동산매매계약서(을가 제3호증의 1)

2. 계약내용

제1조(목적) 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금 오억 칠천만 원정 (₩570,000,000)
계약금	금 일억 원정은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 피고 C(인)
중도금	금 이억 원정은 2007. 7. 30.에 지불하며
잔금	금 이억칠천만 원정은 2007. 9. 5.에 지불한다.

특약사항 1) 동 부동산의 지상권 일체를 포함한다.

2) 현재 작물 수확은 추수기까지로 한다. (감귤수확기간 12월말일)

3) 매수인 측에서 등기시 신고금액을 높이는 경우 매도인은 세금이 부과되지 않은 경우 협의하여 결정한다.

2007. 6. 11.

매도인 C(인)

매수인 B(인)

중개업자 F(인)

부동산매매계약서(갑 제2호증)

2. 계약내용

제1조 위 부동산을 매도인과 매수인 쌍방 합의하여 아래와 같이 매매계약을 체결한다.

제2조 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불기로 한다.

매매대금	금 오억칠천만원정 (₩570,000,000)
계약금	금 일억 원정은 계약시에 지불하고
중도금	금 이억 원정은 2007. 7. 30.에 지불하며
잔금	금 이억칠천만 원정은 2007. 8. 31. 중개업자 입회 하에 지불한다.

2007. 7. 15.

매도인 C(인)

매수인 B(인)

다. 피고 C은 2007. 7. 30. 피고 B에게 아래와 같은 내용의 중도금 영수증을 작성, 교부하였다.

영수증

이억 원정(₩200,000,000)

위 금액을 제주시 D 외 1필지에 대한 부동산 중도금으로 정히 영수함.

2007. 7. 30.

C(인)

B 귀하

입회인 중개사 F(서명)

라. 피고 B는 2007. 8. 31. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 3억 6,000만 원, 채무자 피고 B,

근저당권자 G 서귀포지점(이하 'G'이라 한다)으로 하는 근저당권(이하 'G 명의 근저당권'이라 한다)을 설정하고 같은 날 G으로부터 3억 원을 대출(이하 '이 사건 대출'이라 한다)받아 위 대출금으로 이 사건 매매대금 잔금 2억 7,000만 원을 지급하였다. 2007. 8. 31.부터 2016. 7. 21.까지 이 사건 대출금에 대한 이자 합계 145,779,323원은 모두 피고 B 명의 G계좌에서 납부되었다.

마. 이 사건 매매계약 체결을 중개한 공인중개사 F은 2007. 9. 3. '이 사건 토지 매도 중개수수료로 500만 원을 영수하였다'는 내용의 영수증을 작성하였다. 위 영수증 하단에는 '피고 B 귀하'라고 기재되어 있고, 현재 피고 B가 이를 소지하고 있다.

바. 2008년경부터 2017년경까지 이 사건 토지에 부과된 취득등록세, 등록면허세, 재산세, 주민세 등 제세공과금은 피고 B가 납부하였고, 납부확인서 및 영수증 등도 피고 B가 소지하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을가 제3, 4, 11 내지 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장 요지

이 사건 소유권이전등기는 원고와 피고 B 사이의 명의신탁약정에 의하여 피고 C의 승인 하에 마쳐진 계약명의신탁에 의한 것으로 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제2항에 따라 무효이다. 피고 B는 이 사건 토지를 매도하기 위해 원고의 지인인 H과 협의한 끝에 2021. 5. 18. 이 사건 토지 매수의사를 밝힌 I에게 교부하기 위하여 '이 사건 토지의 실소유자가 원고'라는 내용의 확인서를 작성하기도 하였다.

따라서 원고는 ① 피고 C을 상대로 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, ② 피고 C에 대한 위 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 피고 C의 피고 B에 대한 소유권이전등기말소청구권을 대위행사하여 피고 B를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고들의 주장 요지

1) 피고 C의 주장 요지 원고가 피고 B의 이름으로 이 사건 매매계약을 체결하여 실제 매수인이

누구인지 알지 못하고, 이 사건 토지 매매대금을 누구로부터 어떻게 받았는지도 기억하지 못한다.

2) 피고 B의 주장 요지 피고는 자신의 자금으로 이 사건 토지를 직접 매수하였고, 원고와 이 사건 토지에 관한 명의신탁약정을 체결한 사실이 없다.

3. 청구원인에 대한 판단

원고의 피고들에 대한 청구는 이 사건 소유권이전등기가 부동산실명법이 금지하는 원고와 피고 B 사이의 명의신탁약정에 의하여 마쳐진 것임을 전제로 하므로, 위 명의신탁약정의 성립 여부에 대하여 먼저 살펴본다.

가. 원고와 피고 B 사이의 계약명의신탁약정 성립 여부에 대한 판단

1) 관련 법리 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).

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 1997. 1. 24. 선고 95다32273 판결, 대법원 2000. 3. 28. 선고 99다36372 판결 등 참조).

2) 판단 살피건대, 갑 제3호증의 기재에 의하면, 피고 B가 2021. 5. 18. 아래 표 기재와 같은 내용의 사실확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)에 서명한 사실은 인정된다.

사실확인서(협의)

제목: 제주시 D, E 고급빌라 신축 건립 관련

갑: B(등기자) 을: A

병: H 정: 매수확약인2) - 다 음 -

1. 등기자 B는 실소유주 A의 친딸임을 확인함.

2. 위 건 관련 병은 쌍방에 일체의 금원을 취득·요구할 수 없다.

3. 일체의 금원은 아래 통장으로만 거래 인정한다. J은행(계좌번호 1 생략) B

4. 본 거래 약정 후 을과 갑의 정산에 매수확약인과 병은 개입할 수 없다. 갑은 을과 임의 정산 후 일체의 금원을 을에게 지불하기로 한다.

10. 위 사항은 편의상 자필로 서명되며 정식 문서로 워딩 후 이면 첨부한다. (서명 유효함)

위 사항 쌍방 약정 당일 약정 후 파기한다.

갑: B (서명)

병: H

2021. 5. 18.

K회사 L, I 귀하

법무사 M 귀하

그러나 앞서 살핀 기초사실에다가 갑 제6호증, 을가 제2 내지 4, 6 내지 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 비추어 볼 때, 위 인정사실 및 원고 주장에 부합하는 듯한 갑 제5, 7호증의 각 기재만으로는 이 사건 소유권이전등기의 추정력을 뒤집고 원고와 피고 B 사이에 이 사건 토지에 관한 명의신탁약정이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 매매계약서 원본, 중도금 영수증, 중개수수료 영수증 등은 현재 모두 피고 B가 소지하고 있는데, 원고의 주장처럼 피고 B는 이 사건 매매계약 체결 당시 입회하지 않았고 원고가 보관하고 있던 피고 B의 인장을 이용하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이라면 위 계약 관련 서류들을 모두 피고 B가 소지하고 있는 이유를 알 수 없고, 이에 대하여 원고는 아무런 설명도 하지 못하고 있다.

② 원고의 주장처럼 원고가 명의신탁자라면 이 사건 토지에 관한 취득·등록세 및 재산세, 이 사건 매매계약 잔금 지급을 위한 이 사건 대출금의 이자는 모두 원고가 부담하여야 할 것인데, 원고가 위 세금 및 이자 등을 부담하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다. 원고는 이 사건 대출금 3억 원과 이 사건 매매계약 잔금 2억 7,000만 원의 차액에 해당하는 3,000만 원을 피고 B 명의 G계좌에 입금시켜 이 사건 대출금에 대한 이자를 납부하게 하였다고 주장하기도 하나, 위 3,000만 원 역시

피고 B 명의로 대출받은 이 사건 대출금 중 일부인데 이를 왜 원고가 부담한 것으로 평가하여야 하는지 이해하기 어렵고, 이 사건 대출금에 대한 이자가 9년간 합계 145,779,323원에 달하는 점에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 대출금에 관한 이자를 부담하였다는 취지의 주장은 받아들이기 어렵다.

③ 이 사건 매매계약에 따른 계약금과 중도금은 3억 원에 달하는데, 매도자인 피고 C의 영수인이 날인된 이 사건 매매계약서와 중도금 영수증은 모두 피고 B가 소지하고 있고, 달리 원고가 피고 B를 대신하여 위 계약금 및 중도금을 부담하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다.

[원고는 이 사건 변론종결 이후 제출한 준비서면에서, 원고가 피고 B 명의 계좌에 보관 중이던 2억 5,000만 원을 N 명의 계좌로 송금받아 이를 인출하여 소유하고 있던 돈을 모아 위 계약금 및 중도금으로 지급하였다고 주장하고, 이에 입증하기 위한 증거로 N 명의 계좌별거래명세표(갑 제11호증)를 제출하였다. 위 주장과 증거는 이 사건 변론이 종결된 후에 제출된 것이어서 판단할 필요가 없으나, 굳이 살펴보더라도 원고의 주장만으로는 원고가 피고 B 명의 계좌와 별도로 N 명의 계좌를 이용한 이유, N 명의 계좌의 예금을 여러 날에 걸쳐 수표로 인출한 이유 등을 전혀 알 수 없고, 오히려 피고 B가 모은 돈 중 일부를 언니인 N의 계좌에게 보관하고 있었고, 피고 B가 이 사건 토지 매수를 위해 맡겨둔 돈을 돌려달라고 하여 N이 피고 B에게 본인(N) 계좌에서 인출을 허락하였다는 내용의 N 작성 사실확인서 내용에 비추어 볼 때, 위 증거만으로는 원고가 이 사건 토지 매매대금을 부담하였다고 인정하기 어렵다.]

④ 피고 B가 서명한 이 사건 확인서에는 이 사건 토지 실소유자가 원고라는 취지의 문구가 기재되어 있기는 하나, 위 확인서는 원고가 이 사건 토지에 관하여 처분금지가처분을 신청하기 직전인 2021. 5. 18.에 작성된 것으로서 그 작성 경위가 의심스러울 뿐 아니라, 위 확인서의 문언과 피고 B와 H이 주고받은 카카오톡 메시지 내용에 비추어 볼 때 위 확인서는 서울에 거주하는 피고 B가 이 사건 토지 매수자를 물색하고 교섭하기 위해 작성된 것으로 보일 뿐이므로, 명의신탁관계 인정에 방해가 되는 다른 사정들을 모두 제쳐놓은 채 위 확인서에 기재된 '실소유자 A'라는 문구 하나만으로 원고를 명의신탁자로 인정할 수는 없다.

나. 피고 B에 대한 소의 적법 여부에 관한 판단

채권자대위소송에서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 않는 경우에는,

채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 원고로서의 자격이 없게 되는 것이어서, 그 대위소송은 부적법하여 각하될 수밖에 없다(대법원 1993. 7. 13. 선고 92다48857 판결 등 참조).

원고는 원고와 피고 B 사이에 이 사건 토지에 관한 계약명의신탁 약정이 성립하였음을 전제로 원고의 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 C의 피고 B에 대한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구권을 대위행사한다고 주장하나, 원고 주장과 같은 계약명의신탁 약정의 존재를 인정할 수 없음은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 원고의 피고 B에 대한 소는 피보전채권이 존재하지 않아 부적법하다.

다. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 부동산실명법 제4조 제1항, 제2항에 의하면, 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 된다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다30483 판결 등 참조).

어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 타인 명의로 하기로 약정하였고 매도인도 그 사실을 알고 있어서 그 약정이 부동산실명법 제4조의 규정에 의하여 무효로 되고 이에 따라 매매계약도 무효로 되는 경우에, 매매계약상의 매수인의 지위가 당연히 명의신탁자에게 귀속되는 것은 아니지만, 그 무효사실이 밝혀진 후에 계약상대방인 매도인이 계약명의자인 명의수탁자 대신 명의신탁자가 그 계약의 매수인으로 되는 것에 대하여 동의 내지 승낙을 함으로써 부동산을 명의신탁자에게 양도할 의사를 표시하였다면, 명의신탁약정이 무효로 됨으로써 매수인의 지위를 상실한 명의수탁자의 의사에 관계없이 매도인과 명의신탁자 사이에는 종전의 매매계약과 같은 내용의 양도약정이 따로 체결된 것으로 봄이 상당하고, 따라서 이 경우 명의신탁자는 당초의 매수인이 아니라고 하더라도 매도인에 대하여 별도의 양도약정을 원인으로 하는 소유권이전등기청구를 할 수 있다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결 등 참조).

2) 원고와 피고 B 사이에 이 사건 토지에 관한 계약명의신탁 관계를 인정할 수 없다는 점은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 원고가 이 사건 토지의 명의신탁자임을 전제로 하는 원고의 피고 C에 대한 청구는 받아들일 수 없다.

게다가 설령 원고와 피고 B 사이의 명의신탁약정이 인정된다고 하더라도, 이 사건 매매계약을 체결할 당시 피고 C이 위와 같은 명의신탁약정의 존재를 알고 있었다고 인정할 만한 증거가 없고, 나아가 피고 C이 위 명의신탁약정의 존재를 알고 있어 이 사건 소유권이전등기가 무효라고 하더라도, 피고 C이 무효사실이 밝혀진 후에 피고 B를 대신하여 원고가 이 사건 매매계약의 매수인으로 되는 것에 동의·승낙함으로써 원고에게 이 사건 토지를 양도할 의사를 표시하였다고 볼 증거도 전혀 없다. 따라서 원고의 피고 C에 대한 청구는 어느 모로 보나 이유 없어 받아들일 수 없다.

4. 결론

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

재판장판사류호중

판사조정익

판사정혜미

1) 소장 청구취지의 '제63937호'는 오기로 보인다.

2) 이 사건 확약서 하단에 기재된 "K회사 L, I"을 지칭한다.