

창원지방법원 통영지원 2020. 10. 28 선고 2019가단20824 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김태종

피 고 B

소송대리인 변호사 진성진

변 론 종 결 2020. 9. 24.

판 결 선 고 2020. 10. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 거제시 C 답 1,838㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 창원지방법원
거제등기소 1998. 6. 30. 접수 제22306호로 마친 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라
한다)의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

원고가 이 사건 토지에 관하여 1995. 5. 25. 소유권을 취득한 사실, 1995. 11. 7. 근저당권자 피고, 채권최고액 5,000만 원으로 정한 근저당권설정등기를 마친 사실, 1998. 6. 30. 피고 앞으로 같은 달 24.자 매매를 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실 등은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증의 1 내지 3의 각 기재에 의하여 이를 인정할 수 있다.

2. 원고의 주장

원고는 1995.경부터 거제시 D에서 여성의류 전문점인 E 거제점을 운영하였는데, 1998. 5. 10. 주점을 운영하면서 원고로부터 여성의류를 구입하던 F에게 3억 5,000만 원을 대여하였고, F의 금융기관 대출에 관하여 보증을 하였는바, 많은 채무를 부담하게 되었다. 게다가 주식회사 G가 부도처리되었다. 이로 인하여 원고의 재산에 관하여 강제집행이 이루어질 위험이 높아지자, 원고는 피고와 사이에 이 사건 토지에 관하여 명의신탁약정을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다. 위와 같은 경위로 이루어진 명의신탁약정은 무효이므로, 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있고(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결), 명의신탁 사실을 인정할 간접자료가 될 만한 정황으로서 제세공과금의 납부 관계, 등기필증의 소지 관계, 그 밖의 모든 사정을 종합적으로 검토하여야 한다(대법원 1998. 9. 8. 선고 98다13686 판결 참조).

나. 사안의 경우

피고는 이 사건 토지에 관하여 소유자로 등기된 자이므로 그 소유자로 추정되고, 을 제1, 2, 3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음 각 사실 내지 사정 등에 비추어 보면, 갑 제2, 10, 11호증 등 원고가 제출한 증거만으로는 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기가 명의신탁에 의한 것이라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

○ 이 사건 토지에 관한 등기필증을 피고가 보관하고 있고, 이 사건 소유권이전등기에 관한 취득세를 피고가 납부하였다. 이 사건 토지에 관하여 매년 부과되는 재산세 역시 피고가 납부하였다. 원고의 주장처럼 이 사건 토지에 관한 강제집행을 피하기 위하여 명의신탁을 한 것이라면, 취득세·재산세 등을 모두 피고가 부담한 것은 매우 이해하기 어렵다.

이 사건 소유권이전등기가 마쳐질 무렵, 원고는 피고에 대하여 22,092,610원의 보증금반환채권을, 피고는 원고에 대하여 32,000,000원의 대여금채권을 각 가지고 있었는데, 상계 후 잔존하는 피고의 원고에 대한 대여금채권 약 1,000만 원에 관한 대물변제 명목으로 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌을 가능성이 있다. 위 잔존 대여금에 대한 이자는 월 3%이어서 그 원리금 합계가 상당한 액수에 이르렀을 것인데도, 피고가 원고에게 별달리 그 변제를 독촉한 사정이 엿보이지 않는 점 역시 위와 같은 가능성을 뒷받침한다.

이에 대하여 원고는 1995. 5.경 낙찰대금 2,900만 원을 지급하고 이 사건 토지를 취득하였는바 당시 이 사건 토지의 시가를 고려하면 약 1,000만 원의 채무를 변제하기 위하여 이 사건 토지 전체를 대물변제로 제공하였다고 보기 어렵다고 주장하나, 이 사건 소유권이전등기는 1997. 11.경 외환위기로 국제통화기금으로부터 자금지원을 받게 된 때로부터 얼마 지나지 않은 1998. 5.경 이루어졌는바, 그 당시 이 사건 토지의 시가는 그 이전에 비하여 상당히 떨어졌다고 할 것이어서, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

○ 원고는 1998. 7. 1. 이 사건 토지에 관하여 “소유주는 A이나 1998. 5. 10. F 사건에 개인 파산의 우려가 있어 편의상 주인택인 B씨 앞으로 이전등기를 완료하였습니다.”는 내용의 확인서(이하 ‘이 사건 확인서’라 한다)를 작성하여 피고에게 제시하였다. 이 사건 확인서 하단에 피고의 이름, 주소가 기재되어 있으며, 그 이름 옆에 인영이 날인되어 있다. 피고는 이 사건 확인서 중 주소 부분만 자신이 기재하였다고 인정하고 있다. 이후 원고는 이 사건 확인서에 “※ 언제라도 본인의 인감증명을

제출하겠습니다.”, “(일체의 권리주장을 하지 않겠습니다)”, “※ 만약 인감제출 요구시 불응할 때에는 어떤 처벌도 받겠습니다.”는 문구를 추가적으로 기재하였다.

원고가 추가적 문구를 기재하기 전의 이 사건 확인서는 그 문언 상 다른 가능성을 배제한 채 명의신탁만을 의미한다고 단정하기 어렵다. 원고 역시 수사기관에서 추가적인 문구를 기재한 이유에 관하여 이 사건 확인서의 최초 문구만으로는 소유권을 돌려받는데 장애가 있을 것 같았기 때문이라고 진술한 바 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김일순