

서울동부지방법원 2021. 12. 10 선고 2019가합114421 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한맥 담당변호사 허경모

피 고 B

소송대리인 변호사 김영갑

변 론 종 결 2021. 9. 17.

판 결 선 고 2021. 12. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 4억 3,000만 원과 이에 대하여 2016. 6. 2.부터 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당진시 C 답 1,119㎡ 및 D 답 787㎡(이하 통틀어 ‘이 사건 토지’)에 관하여 1990. 7. 24. 매매를 원인으로 하여 대전지방법원 당진등기소 1990. 8. 27. 접수 제18579호로 E으로부터 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 피고는 2016. 6. 1. F에게 이 사건 토지에 관하여 2016. 5. 17. 매매를 원인으로 대전지방법원 당진등기소 접수 제24303호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증(서증에 가지번호 있는 경우 그 표시는 생략, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

원고는 이 사건 토지를 전 소유자로부터 매수한 후 피고와 명의신탁약정을 체결하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐두었고, 이와 같은 원고와 피고 사이의 명의신탁약정은 이른바 3자간 등기명의신탁에 해당한다. 그런데 피고는 2018. 5. 17. F에게 이 사건 토지를 4억 3,000만 원에 임의로 처분하였고, 이로 인하여 명의수탁자인 피고는 신탁부동산의 처분대금 상당액을 법률상 원인 없이 취득하는 이익을 얻은 한편, 명의신탁자인 원고는 매도인으로부터 이 사건 토지에 관한 소유권을 이전받을 권리를 상실하는 손해를 입게 되었다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로 4억 3,000만 원과 이에 대한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 토지에 관한 명의신탁약정

이 사건 토지에 관하여 원고와 피고 사이에 명의신탁약정(이하 ‘이 사건 명의신탁약정’)이 체결되어 있었던 점은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 원고는 이 사건 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁에 해당한다고 주장하는 한편, 이에 대하여 피고는 매도인이 선의인 계약명의신탁에 해당한다고 주장하므로, 이에 관하여 먼저 살핀다.

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우, 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라 그 전의 소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다(대법원 2013. 1. 10. 선고 2010다75044, 75051 판결 참조). 피고가 1990. 8. 27. 이 사건 토지에 관하여 E으로부터 1990. 7. 24. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 E으로부터 이 사건 토지를 매수한 사실이 추정된다.

그런데 갑 4, 5, 9~17호증의 기재 및 증인 G의 증언, 이 법원의 H동장에 대한 사실조회 결과만으로 원고의 주장과 같이 원고가 이 사건 토지의 전 소유자인 E 또는 원고가 주장하는 미등기매수인인 G와 매매계약을 체결한 후 피고와 이 사건 명의신탁약정을 체결한 후 피고 앞으로 소유권이전등기를 마친 것이라거나, 이 사건 토지의 매도인이 원고와 피고 사이의 명의신탁관계를 알면서 명의신탁자인 원고에게 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 매매계약을 체결하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이 사건 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁에 해당한다는 점을 인정할 증거가 없다.

그러므로 이 사건 명의신탁약정은 피고가 계약당사자로서 매매계약을 체결하고 그 등기를 피고 앞으로 마친 계약명의신탁에 해당한다고 볼 수밖에 없고, 당시 매도인 E이 위 명의신탁약정 사실을 알고 있었다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고와 피고 사이의 명의신탁관계는 매도인이 선의인 계약명의신탁에 해당한다고 봄이 타당하다.

나. 부당이득반환의무의 성립 여부

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’) 시행 전에 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마쳤으나 위 법률 제11조에서 정한 유예기간이 경과하기까지 명의신탁자가 그 명의로 당해 부동산을 등기이전하는 데 법률상 장애가 있었던 경우에는, 명의신탁자는 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로, 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이고, 따라서

명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금을 부당이득하였다고 할 것이다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2007다74690 판결 참조).

앞서 든 증거에 의하면 이 사건 토지는 그 지목이 답인 사실을 인정할 수 있으므로, 1990. 7. 24.경 시행 중이던 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제1호로 폐지된 것, 이하 같다) 및 그 이후 시행되고 있는 농지법에서 정한 농지에 해당한다. 그런데 위 법에 따르면 자경 또는 자영의 의사가 있거나(구 농지개혁법), 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자(농지법)가 아니면 농지에 대한 소유권을 취득할 수 없고, 이 사건 토지의 명의신탁자인 원고가 구 농지개혁법에 따른 농지매매증명이나 농지법에 따른 농지취득자격증명의 발급요건을 충족하여 부동산실명법에서 정한 유예기간이 경과한 1996. 7. 1.까지 그 소유권을 취득할 수 있었다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 부동산실명법에 따라 이 사건 명의신탁약정이 무효로 됨으로 인하여 명의신탁자인 원고가 입은 손해는 이 사건 토지 자체가 아니라 명의수탁자인 피고에게 제공한 매수자금 상당에 해당하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고로부터 제공받은 매수자금 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

1) 원고의 소유권 포기 주장

피고는, 원고가 1998년 11월경 I로부터 2,000만 원을 이율 월 5%로 차용하면서 이 사건 토지를 담보로 제공하였고, 3개월 내에 원리금을 변제하지 못하면 이 사건 토지의 소유권을 포기하기로 약정하였는데, 위 채무를 보증한 피고가 2002년 12월경 I에게 위 차용금의 원리금으로 4,100만 원을 변제하고 이 사건 토지의 소유권을 확정적으로 취득하였으므로, 원고에게 이 사건 명의신탁약정에 따른 부당이득을 반환할 의무가 없다고 주장한다.

그러나 을 1~8호증의 기재 및 증인 I의 증언만으로 피고의 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 소멸시효 항변

피고는, 이 사건 명의신탁약정의 무효에 따라 원고의 피고에 대한 부당이득반환청구권이 인정된다고 하더라도, 이 사건 토지에 관하여 부동산실명법의 시행일로부터 1년이 경과할 때까지 실명등기가 이루어지지 않았고 그로부터 10년이 경과하였으므로, 원고의 부당이득청구권은 시효로 소멸하였다고 주장한다.

원고가 이 사건 토지를 매수하면서 이 사건 명의신탁약정에 따라 피고 명의로 매매계약을 체결하고 피고 앞으로 소유권이전등기를 마친 점은 앞서 살핀 바와 같다. 그런데 원고가 부동산실명법 제11조에서 정한 유예기간, 즉 부동산실명법 시행일인 1995. 7. 1.로부터 1년이 경과한 1996. 7. 1.까지 실명등기를 하지 아니함에 따라 피고는 1996. 7. 1. 이 사건 토지에 관하여 완전한 소유권을 취득하게 되었고, 원고는 같은 날 피고에 대하여 이 사건 토지의 매수자금 상당의 부당이득반환청구권을 가지게 되었음에도, 그로부터 10년이 경과한 후인 2019. 11. 22. 원고가 이 사건 소를 제기하였음은 기록상 분명하다.

따라서 이 사건 명의신탁약정에 따른 원고의 부당이득반환청구권은 이 사건 소 제기 전에 이미 시효로 소멸하였고, 이 점을 지적하는 피고의 주장은 정당하다.

결국 원고의 청구는 부당이득의 범위 등에 관하여 나아가 살피지 않더라도 받아들일 수 없다.

5. 결론

원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 권순호, 판사 김서현, 판사 송현정