

서울서부지방법원 2020. 2. 11 선고 2017가단16917 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울서부지방법원 2020. 7. 9 선고 2020나41761 판결

서울서부지방법원 2020. 2. 11 선고 2017가단16917 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이수현

피 고 B

소송대리인 변호사 조남돈

변론 종결 2020. 1. 14.

판결 선고 2020. 2. 11.

주문

1. 피고는 원고에게 102,062,715원 및 이에 대한 2017. 9. 21.부터 2019. 5. 31.까지는연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

2019. 6. 1.부터의 지연손해금을 연 15%의 비율로 구하는 이외에는 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C 명의의 경기도 광주시 D 임야 304㎡(이하 '이 사건 부동산'이라고 함)에 관하여 2012. 1. 5.

매매를 원인으로 하여 2012. 2. 9. E(개명 전 F) 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이후 이 사건 부동산에 관하여 2012. 4. 19. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라고함)를 원인으로

하여 2012. 5. 9. 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 부동산에는 C이 소유자일 때부터 G조합 명의의 3개의 근저당권설정등기(두 개의 근저당권 채무자는 C, 나머지 하나의 근저당권 채무자는 H이다. 이하 위세 개의 근저당권을 통칭하여 '이 사건 근저당권'이라고 함)가 마쳐져 있었는데, G조합은 이 사건 근저당권 중 C이 채무자인 근저당권의 피담보채무 원리금 변제가 지체되자 2014년경 이 사건 부동산에 대한 임의경매를 신청하였고, 2014. 3. 27. 수원지방법원 성남지원 1로 임의경매개시결정이 내려졌다.

라. 피고는 2015. 2. 12. 열린 위 경매절차의 배당기일에서 매각대금 중 채권 변제에 충당되고 남은 142,062,725원을 소유자로서 배당받았고, 이 사건 부동산에 관하여 2015. 1. 9. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 하여 소외 J 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

- (1) 원고는 이 사건 매매계약의 실질적 매수인으로서, 원고가 E를 대리한 K와 이 사건 매매계약을 체결하고 다만 그 명의를 피고 앞으로 하기로 하는 내용의 3자간 명의신탁약정을 하였는데, 위 명의신탁약정은 부동산실권리자명의등기에 관한 법률에 위반되어 무효이고, 무효인 명의신탁약정에 기하여 마쳐진 피고 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 하므로, 원고는 E에 대한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 E의 피고에 대한 소유권이전등기 말소등기청구권을 대위하여 행사할 수 있었다. 그런데 이 사건 부동산이 임의경매로 매각되어 제3자가 소유권을 취득함에 따라 E의 피고에 대한 소유권이전등기 말소청구권은 이행불능이 되었고, E은 피고에 대하여 이행불능으로 인한 대상청구권에 기하여 그 배당금 상당의 지급을 구할수 있다.
- (2) 한편, 원고는 이 사건 매매계약 당시 피고로부터 2,000만 원을 빌려 이 사건매매계약의 잔금 및 등기비용으로 사용하면서 추후 이 사건 부동산을 매각하여 수익이 나게 되면 피고에게 4,000만 원을 반환하기로 약정한 바 있다. 따라서 원고는 E을 대위하여 E의 피고에 대한 대상청구금액인 배당금 142,062,725원 중 원고가 피고에게 반환하기로 한 4,000만 원을 공제한 102,062,725원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.
- (3) 그렇지 않더라도, 피고는 법률상 원인 없이 배당금 상당의 이득을 얻고 원고에 게 손해를 가하였으므로 원고에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

- (1) 피고는 원고와 명의신탁약정을 한 바 없고, 오히려 피고가 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수하고 매매대금 잔액 4,000만 원을 E에게 매매대금으로 지급하여 이 사건 부동산을 매수한 적법한 매수인이다.
- (2) 그렇지 않더라도, K는 E으로부터 대리권을 받지 아니한 채 이 사건 매매계약을 E 명의로 체결한 것으로서 이 사건 매매계약 자체가 무효이므로 원고는 피고에게 금전을 청구할 권원이 없다.

3. 판단

가. 인정사실

증인 L, K의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

- (1) 원고는 소외 C 소유의 이 사건 부동산을 K에게 소개하였고, K는 이 사건 부동산을 자신과 사실혼 관계에 있던 E의 명의로 매매대금 2억 원에 매수하기로 하였다.
- (2) K는 별도의 금전 지급 없이 당시 이 사건 부동산에 마쳐져 있던 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수하는 것으로 매매대금 지급에 갈음하기로 하고, 2011. 3. 10. C을 대리한 원고와 E의 명의로 매매계약을 체결하고 2012. 2. 9. 이 사건 부동산에 대한 E 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.
- (3) K는 소유권이전등기까지 마친 상태에서 이 사건 부동산의 매매를 되돌리고자하였고, 원고에게 자신이 지출하였던 취득세 및 등록세 1,000만 원만 추가로 받겠다며 이 사건 부동산을 원고가 매수하여 갈 것을 권유하였다.
- (4) 원고는 K로부터 이 사건 부동산을 2억 1,000만 원에 매수하되, 소유권이전등기를 원고가 아닌 피고의 명의로 하고, 매매대금의 지급은 원고가 근저당권 피담보채무를 인수하여 2억 원의 지급에 갈음하되 나머지 천 만원을 K에게 지급하는 것으로 약정하고 이 사건 매매계약을 체결하였다.
- (5) 원고, 피고, K는 2012. 4. 19. M 법무사 사무실을 방문하였고, 피고가 위 법무사의 사무장 L에게 2,000만 원 수표를 건네어 L은 그 중 1,000만 원을 K에게 매매대금 잔금으로 지급한 후 K로부터 등기필증을 받아 이를 원고에게 교부하였고, 나머지 1,000만 원을 등기비용으로 지출하여, 이 사건 부동산에 관하여 2012. 5. 9. 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- (6) 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 뒤에도 이 사건 근저당권의 채무자는 여전히 C 또는 H으로 남아있었고, 다만 원고가 C이 채무자인 두 개 근저당권의 피담보채무 이자를 일정기간 납입하였다.

나. K의 대리권에 대한 판단

E 명의의 소유권이전등기가 마쳐지려면 E의 의사에 기한 인감증명서 발급이 필요한 점, K는 이 사건 부동산 매수 직후 E와 함께 이 사건 부동산 현장에 찾아가 둘러보기까지 하였는데 E이 이 사건

부동산이 마음에 들지 않는다며 계약을 물리자고 하여 원고에게 다시 이 사건 부동산을 매도하게 된 것이라고 증언한 점, K는 이 사건의 결과에 별다른 이해관계가 없어 굳이 이 사건 부동산의 매수 및 매도 경위에 관하여 거짓 증언을 할 만한 동기가 없는 점 등을 종합하여 보면 이 사건 매매계약은 E의 의사에 기하여 체결된 것으로 봄이 타당하여 K의 대리권을 인정할 수 있다(E은 이 법정에 증인으로 출석하여 이 사건 부동산의 매수 및 매도와 관련하여 전혀 알지 못한다고 진술하였으나, E의 증언에 의하더라도 E과 K의 사실혼 기간이 길고, K가 E이나 E의 딸명의로 여러 법률행위를 하였다가 E에게 손해가 발생하였다는 것이어서, E은 새로운송사에 휘말리는 것을 꺼리는 입장에서 위와 같이 증언한 것으로 보여, 실제로 이 사건 부동산의 매수여부를 전혀 알지 못하였다는 E의 증언은 이를 믿지 아니한다).

다. 명의신탁약정의 존부에 대한 판단

(1) 위 인정사실에서 본 바와 같이 ① 법무사사무실에서 이 사건 부동산의 등기필증을 원고가 교부받은 점, ② 이 사건 근저당권 중 C이 채무자인 근저당권의 피담보채무 이자를 원고가 일부 지급한 정황이 인정되는 반면 피고가 이를 지급하였다는 점에 대하여는 인정할 만한 증거가 없는 점, ③ 이 사건 매매계약의 대금 지급액수 및 지급경위가 원고의 주장과 상당부분 일치하는 점, ④ 이 사건 근저당권 중 H이 채무자인근저당권은 갑 제6, 7호증의 기재에 비추어 볼 때 실제로 대출이 시행된 바 없이 마쳐진 근저당권이라고 할 것인데 이 역시 원고의 주장과 부합하고, 피고의 주장과는 모순되는 점 등을 종합하여 보면, 원고는 E을 대리한 K와 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고 명의의 소유권이전등기를 마치기로 하는 3자간 명의신탁약정을 하였다고 봄이 상당하다(피고는 설령 원고의 주장대로 이 사건 부동산의 매수인이 피고가 아닌 원고라고 하더라도 피고 명의의 소유권이전등기를 마친 것이 피고의 원고에 대한 대여금 또는 투자금 반환청구권을 담보하기 위한 것이므로 명의신탁약정이 인정될 수 없다고도 주장한다. 그러나 그와 같은 담보목적은 오히려 명의신탁약정의 동기를 뒷받침하는 주장이어서 위 인정에 방해가 되지 아니한다).

라. 대상청구에 대한 판단

(1) 뒤에서 보는 법리와 같이, 피고 명의의 소유권이전등기는 부동산실명법에 따라무효가 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인인 E 소유로 복귀하여 E은 피고에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있으며, 한편 원고와 E을 대리한 K 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 원고는 E에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 E을 대위하여 피고에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다. 그러나, 이 사건 부동산에 대한 경매절차가 진행되어 제3자 명의의 소유권이전등기가 마쳐짐에 따라 E의 피고에 대한 소유권이전등기 말소청구권은 이행불능이 되었다고 할 것이다.

(2) 원고는 E의 피고에 대한 소유권이전등기의 말소청구권이 위와 같이 이행불능이 되었으므로 E은 피고가 수령한 배당금에 대하여 대상청구권을 행사할 수 있다는 전제에서 이를 원고가 대위하여 행사한다고 주장한다. 그러나 대상청구권은 이행불능의 효과로서 채권자의 전보배상청구권, 계약해제권과 별도로 해석상 인정되는 권리인데(대법원 1992. 5. 12. 선고 92다4581 판결 등 참조), E의 피고에 대한 소유권이전등기의 말소등기청구권은 E이 소유자임을 전제로 한 소유물반환청구권으로서 물권적 청구권의 성질을 가지므로, 채권적 청구권의 이행불능의 효과로서 인정되는 대상청구권은 인정될 여지가 없다(대법원 2016. 7. 29. 선고 2016다220044 판결 등 참조). 따라서원고의 이 부분 주장은 이를 받아들이지 아니한다.

마. 부당이득반환 청구에 관한 판단

(1) 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우에 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)에서 정한 유예기간이 경과하면 기존 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀한다.따라서 매도인은 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있고, 한편부동산실명법에서 정한 유예기간 경과 후에도 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의 수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다. 그런데 부동산실명법에서 정한 유예기간이 경과한 후에 명의수탁자의 임의 처분, 강제수용이나 공공용지

협의취득등을 원인으로 신탁부동산에 관하여 제3취득자 명의로 이전등기가 마쳐진 경우에, 특별한 사정이 없는 한 그 제3취득자는 유효하게 소유권을 취득하고(부동산실명법 제4조제3항), 그로 인하여 매도인의 명의신탁자에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능으로 된다. 그 결과 명의신탁자는 신탁부동산의 소유권을 이전받을 권리를 상실하는 손해를 입게 되는 반면, 명의수탁자는 신탁부동산의 처분대금이나 보상금을 취득하는 이익을 얻게 되므로, 명의수탁자는 명의신탁자에게 그 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2009다49193,49209 판결 참조). 그리고 이러한 법리는 부동산실명법의 시행 이후에 3자간 명의신탁약정을 하고 그에 의한 등기를 마친 경우에 도 마찬가지로 적용될 수 있다(대법원 2015. 9. 10. 선고 2015다207235 판결 참조).

(2) 위 인정사실에 의하면 이 사건 부동산에 대한 임의경매절차 진행으로 제3자가 이 사건 부동산의 소유권을 유효하게 취득하게 되어 E의 원고에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었고, 이에 따라 원고는 소유권을 이전받을 권리를 상실하는 손해를 입었으며 피고는 배당금 상당의 이익을 얻었으므로, 피고는 원고에게 배당금 중원고가 구하는 102,062,715원 및 이에 대한 받은 날 이후로서 원고가 구하는 이 사건소장 부분 송달일 다음날인 2017. 9. 21.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 소송촉진 등에 관한 특례법상의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(대통령령 제29768호)에 따라 2019. 6. 1. 이후 발생 분에 관하여는 연12%의 비율로 계산한 지연손해금만 인정함에 따라 일부 기각하는 부분을 제외한 나머지 부분은 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 홍예연