

인천지방법원 부천지원 2020. 5. 20 선고 2019가합101815 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울고등법원(인천) 2021. 1. 29 선고 2020나11924 판결

인천지방법원 부천지원 2020. 5. 20 선고 2019가합101815 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 이현영

피고B

소송대리인 변호사 이경중

변론 종결 2020. 4. 22.

판결 선고 2020. 5. 20.

주문

1. 피고는 원고에게 158,131,400원 및 이에 대하여 2020. 5. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 60%는 원고가, 나머지 40%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 383,285,840원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자관계

원고는 피고의 아버지이고, C은 원고의 처이자 피고의 어머니이다.

나. 원고와 피고의 사업체 운영 등 소득활동

1) 원고는 1993. 3. 30.부터 1993. 12. 31.까지는 'D'라는 상호로, 1994. 1. 1.부터 1994. 6. 30.까지는 'E'이라는 상호로, 1997. 7. 1.부터 2005. 11. 25.까지는 'F'이라는 상호로 고철 등 재활용품 도소매업을 하였다.

2) 피고는 2000. 6. 7.부터 'G'이라는 상호로 신발 도소매업을 하였는데, 2005년경부터 매출이 감소하여 경제적 어려움을 겪었다. 이에 원고는 피고에게 자신이 운영하는 사업체에서 일할 것을 제안하였고, 피고는 이를 승낙하였다.

3) 원고는 2005. 11. 25.부터 상호는 'H', 대표자의 명의로는 피고로 하여 재활용품 도소매업체를 운영하였고, 피고는 트럭 운전 업무 등을 하며 원고로부터 월급을 지급 받았다.

4) 피고는 2015. 12.경 원고와의 관계 악화 등으로 인하여 H에서 퇴사하였고, 원고는 2016. 2. 29. H를 폐업하였다.

5) 원고는 2016. 3. 1.부터 현재까지 'T'이라는 상호로 재활용품 도매업을 하고 있고, 피고는 2016. 1. 4.부터 현재까지 주식회사 J에서 근무하고 있다.

다. 아파트 분양계약의 체결

피고는 2007. 12. 26. 대한주택공사(대한주택공사와 한국토지공사가 2009. 10. 1.

한국토지주택공사로 합병되었다. 이하 합병 전후를 구별하지 아니하고 '한국토지주택공사'라고 한다)와 부천시 오정구 K아파트 L호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 분양대금 463,131,000원(주택가격 449,000,000원 + 옵션가격 14,131,000원)에 분양계약을 체결하였다(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다).

라. 분양대금 납부

한국토지주택공사는 이 사건 아파트의 분양대금으로 2007. 12. 26.부터 2010. 7. 29.까지 아래와 같이 합계 463,036,530원을 납부 받았다.

계약금	55,000,000	2007.12.28.	2007.12.26.	55,000,000	0	0	55,000,000	2,403,500
옵션계약금	1,413,000	2007.12.28.	2007.12.26.	1,413,000	0	0	1,413,000	128,455
중도금1차	63,000,000	2008.06.20.	2008.06.20.	63,000,000	0	0	63,000,000	2,753,100
중도금2차	63,000,000	2008.12.20.	2008.12.22.	62,736,600	0	0	62,736,600	2,741,589
2008.12.20.	2008.12.22.	263,400	0	0	263,400	11,511		
중도금3차	63,000,000	2009.06.20.	2009.06.22.	62,942,840	0	0	62,942,840	2,750,602
2009.06.20.	2009.12.21.	60,320	0	3,160	57,160	2,498		
중도금4차	63,000,000	2009.12.20.	2009.12.21.	62,939,060	0	0	62,939,060	2,750,436
2009.12.20.	2010.03.22.	62,620	0	1,680	60,940	2,664		
잔금1차	142,000,000	2010.09.29.	2010.07.23.	74,888,000	86,230	0	74,954,230	3,271,731
2010.09.29.	2010.07.29.	67,034,760	11,010	0	67,045,770	2,929,419	481	
옵션잔금1차	12,718,000	2010.09.29.	2010.07.29.	12,459,506	2,040	0	12,461,546	1,132,681
2010.09.29.	2010.07.29.	256,424	30	0	256,454	23,312	3	
합계	463,131,000			463,036,530	99,310	4,840	463,131,000	20,901,498

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 3, 7, 8, 9, 10, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 M의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 피고와 명의신탁약정을 체결하고 피고의 명의로 이 사건 아파트를 분양 받았다. 그런데 위 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라고 한다)에 위배되어 무효이므로, 피고는 원고에게 원고가 제공한 분양대금 중 383,285,840원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 피고의 주장

이 사건 아파트는 원고, C, 피고, 피고의 처와 자녀들이 다함께 거주하기 위하여 피고가 분양 받은 것으로서, 분양대금에 원고의 돈이 일부 투입되었을 수는 있으나 원고가 피고에게 이 사건 아파트에 관한 명의를 신탁한 것은 아니다.

3. 판단

가. 명의신탁약정의 체결 여부

1) 관련 법리 어떠한 부동산에 관하여 명의신탁이 이루어졌는지 여부는 명의신탁자라고 주장하는 사람과 명의수탁자라고 지칭되는 사람 사이의 관계, 등기명의인 앞으로 등기가 경료된 경위, 그 부동산의 관리상태, 그 부동산에 대한 수익의 수령·지출관계, 제세공과금의 납부 관계, 등기필증과 같은 권리관계를 증명하는 서류의 소지 관계, 그 밖의 모든 사정을 종합적으로 검토하여 판단할 수 있다(대법원 1998. 9. 8. 선고 98다13686 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관한 판단 앞서 든 각 증거 및 갑 제6 내지 13, 15 내지 22호증, 을 제2, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정을 종합하여 보면, 원고와 피고 사이에 원고가 이 사건 아파트를 분양 받으면서 그 명의만을 피고에게 신탁한다는 내용의 약정이 있었다고 봄이 타당하다.

1) 주택청약저축에 가입하지 아니하여 청약자격이 없었던 원고로서는 주택청약저축에 가입하였을 뿐만 아니라 부천시에 거주하면서 분양가족이 3명이나 존재하여 청약에 당첨될 확률이 높은 피고에게

명의신탁을 할 동기가 충분히 존재하였다.

2) 원고는 이 사건 아파트의 입주가 시작된 2010. 8.경부터 현재까지 이 사건 아파트에서 계속 거주하고 있는 반면에, 피고는 이 사건 아파트에서 한 번도 살았던 적이 없다.

3) 원고가 이 사건 아파트에서 약 10년 동안 거주하고 있음에도 피고는 원고에게 차임을 청구하거나 퇴거를 요구하지 않은 것으로 보이고, 그 밖에 피고가 이 사건 아파트의 소유권자로서 권리를 행사하였다고 볼 만한 자료도 없다.

4) 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁한 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례라고 할 것이므로 명의신탁자라고 주장하는 사람이 이러한 권리관계서류를 소지하고 있는 사실은 명의신탁을 뒷받침하는 유력한 자료가 된다(대법원 2000. 4. 25. 선고 2000다6858 판결 등 참조). 원고는 현재 이 사건 아파트에 관한 등기권리증을 소지하고 있는 반면에, 피고는 등기권리증 등 권리관계를 증명하는 서류를 한 번도 소지한 적이 없었던 것으로 보인다.

5) 원고는 이 사건 분양계약 체결 시부터 현재까지 계속하여 이 사건 아파트에 관한 주택분양계약서와 선택사양계약서를 보관하고 있다.

6) 이 사건 아파트에 관한 재산세는 줄곧 원고가 납부하여 왔다.

7) 피고는 2015. 12.경 더 이상 원고와 함께 일할 수 없을 정도로 관계가 악화되어 원고와 결별하고 H을 나와 주식회사 J에 취직하게 되었다고 주장한다. 또한 원고는 2018. 8. 5.경 피고의 집을 찾아가서 C의 거처를 알려주지 않는다며 소란을 피웠고, 피고는 원고에게 유형력을 행사한 사실, 이에 대하여 원고가 피고를 존속폭행 등으로 고소한 사실, 피고는 2019. 6. 27. 사회봉사 40시간의 보호처분결정을 받았으나(인천가정법원 부천지원 2019버35), 피고가 항고하여 2019. 11. 22. 불처분결정을 받은 사실(인천가정법원 부천지원 2019서28) 등이 인정되는바, 원고와 피고의 부자관계는 2015. 12.경부터 현재까지 사실상 파탄상태에 있는 것으로 보인다.

그럼에도 원고는 2018. 2.경부터 2019. 5.경까지 매월 피고 명의의 N은행 계좌(계좌번호: O)로 150만 원을 송금하였고, 위 계좌에서 이 사건 아파트의 대출원리금이 매월 120만 원 가량 출금되었다. 이와 같이 원고와 피고의 관계가 파탄에 이르게 된 이후에도 원고가 상당 기간 동안 매월

피고 명의의 계좌로 150만 원을 송금한 이유는 원고가 스스로 이 사건 아파트의 실제 소유자로서 대출원리금을 상환해야 한다고 생각하고 있었기 때문이라고 보는 것이 합리적이다.

8) 이 사건 아파트에 관한 대출원리금이 매월 출금되는 위 N은행 계좌는 그 통장을 원고가 보관하는 등 사실상 원고의 관리하에 있는 것으로 보인다. 다른 한편, 피고는 자신이 대출원리금을 계속 상환해오고 있다는 주장을 하고 있으나, 위 계좌에 피고가 입금한 내역이 발견되지 않을 뿐만 아니라, 오히려 피고는 이 사건 부당이득반환 소송이 제기되기 전까지 이 사건 아파트에 관한 대출관계를 잘 파악하지 못하고 있었던 것으로 보인다.

9) 원고가 제출한 객관적인 증거만으로도 원고가 분양대금의 상당액을 조달한 사실을 인정할 수 있는 반면에, 피고는 자신과 C도 분양대금의 일부를 조달하였다고 주장만 하고 있을 뿐 그에 대한 객관적인 증거를 제출하지 못하고 있다.

10) 비록 아래에서 보는 바와 같이 원고는 자신이 이 사건 분양대금을 전액 납입하였다는 점에 관하여 충분한 증거를 제시하지 못하고 있기는 하다. 그러나 분양대금을 납입할 당시만 하더라도 원고는 피고의 명의로 재할용품 도소매업체를 운영하면서 피고 명의의 계좌를 관리하는 등 원만한 부자관계를 유지하고 있었기 때문에 원고로서는 자신의 계좌와 피고의 계좌를 분리하여 자신의 자금으로 분양대금을 납입하였다는 증거를 확보해두어야 한다는 생각을 하기 어려웠을 것으로 보이는 점, 이 사건 소송은 분양대금의 납입이 이루어진 시점으로부터 무려 10여년이 지난 때 제기되어 현실적으로 금융자료 등을 확보하기 쉽지 않은 점 등을 고려하면, 위와 같은 사정은 원고가 피고에게 이 사건 아파트의 명의를 신탁하였다는 점을 인정함에 있어 방해가 되지 아니한다.

나. 부당이득반환의무의 성립

1) 관련 법리 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 되고, 다만 명의수탁자는 명의신탁자에 대하여 부당이득반환의무를 부담하게 될 뿐이다. 그런데 그

계약명의신탁약정이 부동산실명법 시행 후에 이루어진 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이라 할 것이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금만을 부당이득한다고 할 것이다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2007다69148 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관한 판단 앞서 인정한 사실들에 비추어 보면, 원고와 피고 사이의 명의신탁약정은 대내적으로는 원고가 이 사건 아파트의 소유권을 보유하기로 하되, 대외적으로는 피고가 이 사건 분양계약의 당사자가 되어 한국토지주택공사와 분양계약을 체결한 후 그 등기를 피고 앞으로 이전하는 내용으로서 이른바 계약명의신탁약정에 해당한다. 따라서 위 명의신탁약정은 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효이고, 피고는 원고가 제공한 매수자금을 부당이득한 것이므로 이를 원고에게 반환할 의무가 있다.

다. 부당이득반환의 범위

1) 인정하는 부분 가) 계약금 중 2,000만 원

갑 제6호증, 을 제11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 2007. 12. 26. 원고 명의의 P은행 계좌(계좌번호: Q)에서 2,000만 원이 인출된 사실, ② 2007. 12. 26. 이 사건 아파트의 계약금으로 56,413,000원이 납입된 사실이 인정된다. 위 인정사실 및 이 사건 아파트의 계약금 중 일부를 원고가 조달하였음을 피고도 인정하고 있는 점을 종합하면, 위 계약금 중 2,000만 원은 원고의 자금이라고 봄이 타당하다.

나) 1차 중도금(6,300만 원)

H의 대표자는 피고로 되어 있었으나 H의 실제 운영자는 원고였고, 피고는 트럭 운전 업무 등을 하며 원고로부터 월급을 지급 받았음은 앞서 본 바와 같다. 또한 갑 제8호증, 을 제11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고가 피고 명의로 H를 운영하는 동안 H의 사업용 계좌를 관리하였던 사실, ② 2008. 6. 20. 이 사건 아파트의 1차 중도금으로 6,300만 원이 납입되었고, 위 돈은 H의 사업용 계좌 중 하나인 피고 명의의 P은행 계좌(계좌번호: R, 이하 '이 사건 사업용 계좌'라고 한다)에서 이체된 사실이 인정된다. 이에 비추어 보면, 1차 중도금 6,300만 원은 원고의

자금이라고 봄이 타당하다.

다) 2차 중도금 중 263,400원

갑 제9호증, 을 제11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 2008. 12. 22. 이 사건 아파트의 2차 중도금으로 6,300만 원이 납입된 사실, ② 위 6,300만 원 중 263,400원은 원고가 관리하는 이 사건 사업용 계좌에서 이체된 사실이 인정된다. 위 인정사실에 비추어 보면, 2차 중도금 중 263,400원은 원고의 자금이라고 봄이 타당하다.

라) 잔금 중 74,868,000원

갑 제10, 11호증, 을 제11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고가 2010. 7. 19. 원고 명의로 1억 원을 대출 받은 사실, ② 원고가 2010. 7. 23. 원고 명의의 N은행 계좌(계좌번호: S)에서 1억 원을 인출한 사실, ③ 2010. 7. 23. 이 사건 아파트의 1차 잔금으로 74,868,000원이 납입된 사실, ④ 피고의 명의로 한국토지주택공사의 T은행 가상계좌(계좌번호: U)에 74,868,000원을 입금하였다는 내용의 영수증을 원고가 소지하고 있는 사실이 인정된다. 위 인정사실에 비추어 보면, 잔금 중 74,868,000원은 원고의 자금이라고 봄이 타당하다.

2) 인정하지 아니하는 부분 원고는 이 사건 아파트의 분양대금 463,036,530원 중 2010. 7. 29. 주택자금대출을 받아 납부한 잔금 79,750,690원을 제외한 나머지 383,285,840원의 반환을 구하고 있으나, 원고가 제출한 증거만으로는 위 1)항에서 인정한 범위를 초과한 돈을 원고가 조달하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다.

3) 소결론 따라서 피고는 원고에게 158,131,400원(= 2,000만 원 + 6,300만 원 + 263,400원 + 74,868,000원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2020. 5. 21.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정희

판사박찬범

판사오승희