

광주지방법원 2015. 5. 28 선고 2014가합4035 판결 [소유권이전등기말소등기청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 5. 7.

판결 선고 2015. 5. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게,
 - 가. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 2014. 4. 10. 접수 제74735호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고,
 - 나. 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 매매계약 체결 과정

1) 소외 C는 2014. 4. 경 원고에게 주유소 건물 및 그 부지로 사용되고 있는 원고 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하겠다고 제안하였고, 그 무렵 피고와 사이에 원고로부터 이 사건 부동산을 매수함에 있어 피고 명의로 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마치기로 약정하였다.

2) 원고는 2014. 4. 8. C의 제안에 따라 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 700,000,000원(= 계약금 430,000,000원 + 잔금 270,000,000원)으로 정하여 그 중 계약금 430,000,000원은 이 사건 부동산에 대하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 다음 이 사건 부동산을 담보로 금융기관에서 대출을 받아 지급하고, 잔금 270,000,000원은 2014. 5. 12. 100,000,000원, 2014. 6. 1. 100,000,000원, 2014. 7. 12. 70,000,000원으로 나누어 지급하되 그 지급을 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 대하여 원고 명의로 2순위 근저당권설정등기를 마쳐주기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) 또한 원고는 2014. 4. 8. 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 ① 피고 및 C와 사이에 이 사건 부동산의 매도인인 원고를 채권자, 매수인인 피고를 채무자, C를 연대보증인으로 하여 위 잔금 270,000,000원에 대한 채무변제(준소비대차)계약 공정증서를 작성하였고, ② 피고와 사이에 나라고속관광 명의의 D 대형승합차(이하, '이 사건 버스'라 한다)에 관하여 매매대금을 100,000,000원으로 정하되 매매대금은 이 사건 매매계약의 불이행시 위약금으로 지불하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였으며, ③ C를 원고에게 소개시켜 준 소외 E와 사이에 E이 원고로부터 100,000,000원을 차용한다는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 작성하였다.

나. 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기 경로 등

1) 원고는 2014. 4. 10. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 주문 제1항 기재와 같이 각 소유권이전등기를 마쳐주면서 이 사건 부동산을 인도하였고, 피고가 현재 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

2) 피고는 2014. 4. 10. 동곡농협에서 이 사건 부동산을 담보로 457,000,000원을 대출받아 원고에게 계약금 430,000,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 10호증, 을가 제1, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 가) 명의신탁에 관한 주장

이 사건 부동산의 실질적인 매수인은 C이고 그 등기명의만을 피고에게 신탁한 것이어서, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조에 의하여 C와 피고 사이의 명의신탁 약정은 무효이고 이에 따른 피고 명의의 소유권이전등기도 무효이므로, 피고는 이 사건 부동산에 관하여 여전히 소유권을 가지고 있는 원고에게 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나) 기망행위로 인한 취소 주장

C와 피고는 공모하여 ① 이 사건 부동산을 담보로 400,000,000원만을 대출받고 자신들의 돈 30,000,0000원을 더하여 계약금 430,000,000원을 지급하기로 하였음에도 480,000,000원을 대출받아 그 중 430,000,000원은 계약금으로 지급하고 나머지 50,000,000원은 개인적으로 사용하였으며, ② 잔금 270,000,000원의 지급을 담보하기 위하여 원고에게 이 사건 부동산에 관한 2순위 근저당권을 설정하여 주기로 하였으나 오히려 소외 F에게 2순위 근저당권을 설정하여 주었고, ③ 이 사건 버스가 피고의 소유가 아님에도 피고의 소유인 것처럼 이 사건 버스에 관한 매매계약을 체결하는 등 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였다.

2) 피고의 주장 가) 명의신탁에 관한 주장

(1) 명의신탁 약정의 존부에 관한 주장

① 이 사건 매매계약서 및 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 작성한 이 사건 버스에 대한 매매계약서에 기명날인한 주체는 피고이고, 위 각 매매계약서에는 이 사건 부동산의 실질적인 매수인이 C임을 알 수 있는 기재가 없으며, ② 이 사건 부동산에서 영업 중인 'G주유소'의 사업자 명의가 피고로 되어 있고, 실제로 피고가 주유소를 운영하였으며, ③ 피고가 이 사건 부동산의 등기권리증을 보관하고 있고, 이 사건 부동산을 담보로 대출받은 대출금 457,000,000원이 피고

명의를 계좌로 입금되는 등 C는 이 사건 매매계약의 체결 및 이행 과정에서 피고를 도와준 이행보조자에 불과하고, 피고는 이 사건 매매계약의 법률효과를 자신에게 직접 귀속시킬 의도로 이 사건 매매계약의 당사자가 된 것이므로, C와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 매수인 및 소유권이전등기 명의를 피고로 하기로 하는 명의신탁 약정을 한 사실이 없다.

(2) 명의신탁 약정의 유형에 관한 주장

설령 C와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 매수인 및 소유권이전등기 명의를 피고로 하기로 하는 명의신탁 약정이 있었다고 하더라도 원고와 피고가 이 사건 매매계약에 따른 법률효과를 계약명의자인 피고가 아닌 C에게 직접 귀속시킬 의도로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 만한 자료가 없는바, 피고와 C 사이의 명의신탁 약정은 계약명의신탁 약정에 해당하고, 이 사건 부동산의 매도인인 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고와 C 사이에 명의신탁 약정이 있었다는 사실을 모르고 있었으므로, 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 의하여 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 마친 소유권이전등기는 유효하다.

나) 기망행위로 인한 취소에 관한 주장

① 피고는 원고와 사이에 이 사건 부동산을 담보로 400,000,000원만을 대출받기로 약정한 사실이 없고, ② 이 사건 매매계약 체결 후 이 사건 부동산 위의 주유소 지하저장탱크, 옹벽, 지하수 시설의 일부가 인접 토지를 침범하고 있는 등 매매목적물의 권리 및 현황에 심각하고 중대한 하자가 있다는 사실을 알게 되어 정당한 권리행사의 일환으로서 원고에게 이 사건 부동산에 관한 2순위 근저당권을 설정하지 않은 것이며, ③ C가 관리하고 있는 이 사건 버스는 실질적으로 피고의 소유인데 명의만 나라고속관광으로 등록하여 놓은 지입차량으로서 매매계약서에 첨부된 자동차등록증의 소유자란에 나라고속관광이 기재되어 있고, 이 사건 버스에 대한 매매계약 체결 당시 원고에게 위와 같은 사정을 고지하여 원고는 이 사건 버스가 지입차량이라는 것을 알고 있었다.

나. 판단

1) 피고와 C 사이의 명의신탁 약정의 존부 가) 갑 제1, 2호증, 을가 제5호증, 제6호증의 2의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약서상의 매수인 명의 및 이 사건 버스에 대한 매매계약서상의 매도인 명의를 피고로 되어 있는 사실, 이 사건 부동산을 담보로 동곡농협으로부터 대출받은 대출금

457,000,000원이 2014. 4. 10. 피고 명의의 계좌로 입금된 사실, 피고가 2014. 4. 23. 상호를 'G주유소', 사업장소재지를 이 사건 부동산 중 일부인 광주 광산구 H으로 하여 사업자등록을 한 사실이 인정된다.

나) 그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거 및 피고 본인신문 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고는 이 사건 부동산을 매수하겠다는 C의 제안에 따라 이 사건 매매계약을 체결하게 되었고, 피고가 아니라 C가 주도적으로 원고와 매매계약의 내용에 관하여 상의한 점, ② 피고는 C로부터 은행권에서 대출을 받기 위해서 피고 명의로 계약을 체결하여 달라는 부탁을 받고 이를 수락하여 원고와 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받은 점, ③ C는 2014. 4. 8. 원고에게 이 사건 부동산에 대한 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 채무변제(준소비대차)계약에 기한 270,000,000원의 채무를 연대보증하고 나라고속관광에 지입하여 운행하던 이 사건 버스에 관하여 피고 명의로 매매계약을 체결하게 하였으며, 2014. 4. 21. F로부터 주유소 운영 자금 명목으로 10,000,000원을 차용한 후 F에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액을 15,000,000원, 채무자를 C로 하여 근저당권을 설정하여 주는 등 이 사건 매매계약상서상의 매수명의자가 아님에도 실질적으로 여러 채무를 부담하면서 이 사건 부동산의 매수 과정에 깊숙이 관여한 것에 비추어 볼 때 C를 단순히 이 사건 매매계약에 관한 피고의 이행보조자로 보기 어려운 점, ④ 피고 스스로 피고와 C 사이의 내부적인 관계에서는 매수인을 피고가 아닌 C로 인식하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 피고와 C 사이에 C가 원고로부터 이 사건 부동산을 매수함에 있어 피고 명의로 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 명의신탁 약정(이하 '이 사건 명의신탁 약정'이라 한다)이 있었다고 봄이 상당하다.

2) 이 사건 매매계약의 당사자 확정 및 이 사건 명의신탁 약정의 유형 가) 명의신탁약정이 이른바 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는바, 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면 이와 같은 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과한 것이므로 대외적으로는 그 타인을 매매 당사자로 보아야 하고, 설령 계약의 상대방인 매도인이 그 명의신탁 관계를 알고 있어 명의신탁 약정이 부동산실명법

제4조의 규정에 의하여 무효로 되고 따라서 그에 따른 매매계약도 무효로 되는 경우에도, 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한, 그 명의신탁 관계는 계약명의신탁에 해당한다고 보아야 함이 원칙이다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결, 대법원 2013. 10. 7.자 2013스133 결정 등 참조).

나) 살피건대, C는 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하려고 하다가 피고 명의로 대출을 받아 매매대금을 지급하기 위하여 이 사건 매매계약의 매수인 명의를 피고에게 신탁한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거 및 피고 본인신문 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고는 이 사건 명의신탁 약정에 따라 법무법인(유한) 바른길 사무실에서 원고와 대면하고 매매계약서에 날인하는 등 직접 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기도 피고 명의로 마친 사실을 인정할 수 있고 달리 이 사건 매매계약 당시 원고가 피고가 아니라 C에게 이 사건 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정을 인정할 증거가 없는 이상 이 사건 매매계약의 당사자는 어디까지나 수탁자인 피고라고 할 것이어서 이 사건 명의신탁 약정은 수탁자인 피고가 직접 이 사건 매매계약의 당사자로서 계약을 체결하기로 하는 이른바 '계약명의신탁'에 해당한다.

그런데 원고는 이 사건 매매계약 체결 과정에서 C와 교섭하여 매매대금의 지급 방법에 관하여 협의한 후 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 피고 명의로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 C와 피고 사이에 C가 이 사건 부동산을 매수하는 것임에도 이 사건 매매계약의 매수인 및 이 사건 부동산에 관한 등기 명의를 피고로 하는 명의신탁 관계가 있었음을 알면서 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 봄이 타당하고 따라서 부동산실명법 제4조 제2항 본문에 따라 피고 명의의 소유권이전등기는 무효이다.

나아가 살피건대, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 소유권이전 즉, 물건변동이라는 목적을 원시적으로 달성할 수 없는 계약으로서 무효이므로 여전히 이 사건 부동산의 소유권을 가지고 있는 원고는 피고를 상대로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기 및 이 사건 부동산의 인도를 구할 수 있다.

다. 소결론

따라서 원고의 기망행위로 인한 취소 주장에 대하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 피고는 원고에게 위 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사마은혁

판사오수빈

판사허준기

별지