

대구지방법원 서부지원 2022. 10. 20 선고 2021가합52185 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강석원

소송복대리인 변호사 박상룡, 김승규, 이은비

피 고 B

변 론 종 결 2022. 9. 22.

판 결 선 고 2022. 10. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 73,910,000원 및 이에 대하여 2020. 12. 4.부터 2021. 7. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 70%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 219,910,000원 및 그중 73,910,000원에 대하여는 2020. 12. 4.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 146,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

2. 원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 1. 체결한 임대차계약은 무효임을 확인한다

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 관계 등

1) 원고의 남편 C는 2018. 5. 27. 사망하였으며, 원고와 C의 자녀로는 피고, D, E가 있다. 한편 망 C는 사망 당시 서울 영등포구 F 2층 G호 부동산 중 1/4지분(다음부터 ‘이 사건 F 아파트’라 한다)을 소유하고 있었는데, 2018. 5. 27. 그 중 7/9는 피고가, 2/9는 E가 상속하였다. 그 외 망 C의 상속재산으로는 대구 서구 H 소재 3층 건물(다음부터 ‘이 사건 H 건물’이라 한다)등이 있다.

나. 원고와 피고의 아파트 관련 거래내역

1) 원고는 2020. 8. 15. I와 사이에 I 소유의 별지 목록 기재 부동산(다음부터 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 1억 6,200만 원에 매수하기로 하는 계약을 체결하였다. 이후 위 계약에 대한 계약금 명목으로, 원고의 딸 D은 2020. 8. 15. 200만 원을, 원고는 2020. 8. 19. 1,400만 원을 I에게 각 송금하였다(다음부터 위 계약금 합계 1,600만 원을 ‘이 사건 계약금’이라 한다). 또한 원고는 피고로부터 2,000만 원을 차용하여 중도금 명목으로 2020. 10. 29. 2,000만 원(다음부터 ‘이 사건 중도금’이라 한다)을 I에게 송금하였다.

2) 한편 피고는 2020. 8. 20. I와 사이에 이 사건 아파트를 1억 6,200만 원에 매수하는 매매계약서를 작성하고, 2020. 11. 30. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 또한, 피고는 2020. 11. 30. I에게 이 사건 아파트의 잔금 등 명목으로 합계 1억 2,614만 원(다음부터 ‘이 사건 잔금’이라 한다)을

송금하였고, 같은 날 이 사건 아파트에 관한 취득세, 전세권설정수수료, 부동산 비용 등의 명목으로 총 3,746,400원(다음부터 ‘이 사건 취득 비용’이라 한다)을 지출하였다.

3) 원고는 2020. 11. 30. 피고와 이 사건 아파트에 대하여 ‘전세권자 원고, 전세기간 2020. 11. 30.부터 2022. 11. 29.까지, 전세금 8,000만 원으로 된 전세권설정계약(다음부터 ‘이 사건 전세권 설정계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 원고 명의로 전세권설정등기를 마쳤다.

4) 원고는 2020. 11. 30. 피고에게 8,000만 원(다음부터 ‘피고 지급 금원’이라 한다)을, 2020. 12.

1. 피고의 딸 J에게 5,000만 원(다음부터 ‘J 지급 금원’이라 한다)을 각 송금하였다.

다. 피고의 원고 명의 계좌 금원 인출

피고는 2020. 12. 3. 원고 명의 하나은행 계좌((계좌번호 1 생략), 다음부터 ‘이 사건 원고 계좌’라고 한다)에서 합계 7,391만 원(다음부터 ‘이 사건 금원’이라고 한다)을 인출하였다.

라. 이 사건 아파트에 대한 2020. 12. 1.자 부동산임대차계약서 작성

1) 원고는 2021. 2. 20. ‘임차목적물 이 사건 아파트, 보증금 8,000만 원, 차임 월 70만 원, 임대인 피고, 임차인 원고, 작성일자 2020. 12. 1.’으로 된 부동산임대차계약서(갑 제3호증, 다음부터 ‘이 사건 임대차계약서’라고 한다)에 무인을 하였다.

2) 원고는 2021. 2. 20. 이 사건 아파트로 출동해 줄 것을 경찰에 요청하였다. 당시 작성된 112신고사건 처리내역서에는 ‘사건개요: K건물 L호로 오세요, 물건 부수는 소리, 신고자 말이 없음, 남자목소리, 뉘라뉘라’, ‘종결내용: 현장 도착한 바 어머니와 아들 간에 부동산 계약문제로, 아들이 목소리를 크게 내어 신고자인 어머니가 놀라서 신고한 것으로, 범죄혐의 없고, 아들은 본인의 집으로 귀가 조치하여 분리조치 후 현장 종결함’이라고 기재되어 있다.

[인정 근거] 다통없는 사실, 갑 제1 내지 8호증 및 을 제2, 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 다음에도 같다), 변론 전체의 취지

2. 146,000,000원 지급청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 청구원인

원고는 2020. 8. 15. 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하고 원고의 자금으로 이 사건 아파트를 구입하였으나¹⁾ 다주택자 취득세 중과세를 회피할 목적으로 피고에게 이 사건 아파트를 명의신탁한 것이고, 이러한 명의신탁약정(다음부터 ‘이 사건 명의신탁약정’이라 한다)은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 반하여 무효이다. 따라서 피고는 부당이득으로서 합계 1억 4,600만 원²⁾ 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무를 부담한다.

2) 피고의 주장

이 사건 아파트는 원고가 명의신탁한 것이 아니다. 2020. 8. 15. 원고가 I와 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결한 후, 이 사건 계약금 16,000,000원을 지급하고 피고로부터 20,000,000원을 차용하여 이 사건 중도금을 지급하였는데, 원고가 다주택자로서 취득세 문제 등이 있어 그 후 피고가 원고와 협의하여 피고가 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 인수하기로 하였고, 피고의 자금으로³⁾ 이 사건 아파트를 구입한 것이다.

나. 판 단

1) 관련 법리

명의신탁은 당사자 사이의 의사의 합치에 의하여 성립되는 계약이고, 이와 같은 계약은 명시적으로는 물론 묵시적으로도 성립될 수 있으며(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다23769 판결 참조), 어떠한 부동산에 관하여 명의신탁이 이루어졌는지 여부는 명의신탁을 주장하는 사람들 사이의 관계, 등기명의인 앞으로 등기가 마쳐진 경위, 그 부동산의 관리상태, 그 부동산에 대한 수익의 수령지출관계, 제세공과금의 납부 관계, 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류의 소지 여부, 그 밖의 모든 사정을 종합적으로 검토하여 판단할 수 있다(대법원 2002. 7. 26. 선고 2001다76731 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

살피건대 원고가 원고 및 원고 딸 D의 명의로 이 사건 아파트의 계약금 1,600만 원을 I에게 지급하였고, 이 사건 아파트의 중도금 명목으로 2,000만 원을 피고로부터 차용하여 I에게

지급하였으며, 피고가 이 사건 아파트의 잔금 및 이 사건 취득비용으로 129,886,400원을 지출한 같은 날 피고 및 피고의 딸 J에게 1억 3천만 원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나 관련 법리에 비추어 보건대, 앞서 인정한 사실, 을 제3, 4, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실 및 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 아파트를 매수하여 피고에게 명의신탁하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가) 이 사건 아파트에 대한 등기필증(을 제4호증)은 현재까지 피고가 보관하고 있고, 이 사건 아파트에 대한 각종 제세공과금은 피고가 부담하고 있다(을 제7호증)

나) 원고가 지급한 이 사건 계약금 1,600만 원에 대하여 피고는 자신의 이 사건 F 아파트에 대한 상속 포기 대가로 원고가 부담한 돈이라고 주장하고 있고, 2020. 11. 26. 이 사건 F 아파트의 망 C의 1/4 지분에 대해서는 협의분할을 원인으로 원고 및 E 명의로만 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 인정된다.

다) 원고는 중도금 2,000만 원은 피고로부터 차용하여 지급하였다고 주장하고 있으나 이 사건 소제기 당시까지 위 대여금 2,000만 원에 대한 변제에 관한 논의가 있었음을 인정할 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고의 주장과 같이 위 대여금 2,000만 원은 피고가 위 돈을 원고로부터 변제받지 아니하고 이 사건 매매대금을 위하여 지급한 것으로 갈음하기로 하였다고 볼 수도 있다.

라) 살피건대 앞서 인정한 바와 같이 피고가 이 사건 잔금 1억 2,614만 원 및 이 사건 취득 비용 3,746,400원을 지출한 후, 원고는 같은 일자 피고 지급 금원 8,000만 원 및 그 다음날 J 지급 금원 5,000만 원 등 합계 1억 3,000만 원을 피고 측에 지급하였다. 그러나 ① 위 1억 3,000만 원이 피고에게 모두 지급되지 아니하고 피고와 J에게 나누어 지급되었던 점, ② 피고 지급 금원 8,000만 원은 같은 날 체결된 이 사건 전세권설정계약에 따른 전세금과 일치하는 점 등에 비추어 보면 위 인정사실만으로는 피고가 대납한 129,886,400원을 원고가 피고에게 변제하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

마) 피고와 상속 관련 분쟁 관계에 있던 원고의 딸 D이 피고 및 E와 카카오톡 문자메시지(을

제3호증)로 상속문제를 논의하며 제시한 망 C 및 원고의 재산목록에는 이 사건 아파트가 포함되어 있지 않다.

3. 7,391만 원 지급청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 청구원인

피고가 이 사건 원고 계좌에서 무단으로 이 사건 금원을 인출한 것은 절취의 불법행위이므로, 원고는 피고에게 그 손해배상으로 이 사건 금원 및 이에 대한 지연손해금 지급을 구한다. 설령 피고의 주장과 같이 피고가 이 사건 금원을 원고의 요청으로 보관하고 있는 것이라면, 원고는 피고에게 피고가 보관하는 이 사건 금원 및 이에 대한 지연손해금의 반환을 구한다.

2) 피고의 주장

이 사건 금원은 원고의 요청으로 피고가 보관하고 있는 돈으로서 피고가 불법행위를 한 사실이 없다.

나. 판 단

1) 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 원고 계좌에서 이 사건 금원을 인출한 2020. 12. 3. 누나인 D으로부터 ‘그러니깐 엄마(원고)의 동의 없이 니가 돈을 찾아간 거잖아?’라고 추궁받자, ‘응 그렇지’라고 대답한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면 피고는 원고의 동의 없이 이 사건 금원을 인출하였다 할 것이므로 피고는 원고에게 불법행위로 인한 손해배상으로 이 사건 금원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다(주위적 주장을 인정하는 예비적 주장에 대하여서는 따로 판단하지 아니한다).

2) 한편 피고는 위 돈 중 3,000만 원은 원고의 부탁으로 원고 명의 주택 임차인에게 보증금으로 내어주었으므로 위 돈을 공제되어야 한다는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 을 제3호증(카카오톡 대화 메시지) 만으로는 이를 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다.

3) 따라서 피고는 원고에게 불법행위에 따른 손해배상으로 이 사건 금원 73,910,000원 및 이에

대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 금원 인출일 다음날인 2020. 12. 4.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 이 사건 임대차계약의 무효확인 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 청구원인

이 사건 임대차계약서는, 피고가 2021. 2. 20. 밤 이 사건 아파트로 원고를 찾아와서 ‘날인해주지 않으면 아파트 베란다에서 뛰어 내리겠다’라고 원고를 협박하고, 자신의 머리를 수차례 벽에 부딪치며 자해하는 등으로 강박하여 작성된 것이므로, 원고와 피고 사이에 체결된 2020. 12. 1.자 임대차계약(다음부터 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)은 무효이거나 취소되어야 한다.

2) 피고의 주장

이 사건 임대차계약서는 원고가 2021. 2. 20 이 사건 H 건물의 원고 상속 지분을 피고에게 증여하기로 한 약정을 이행하지 않겠다고 하여 그 대신 이 사건 아파트에 대한 차임을 지급하기로 합의하여 작성된 것이지, 강박에 의하여 작성된 것이 아니다.

나. 판 단

1) 관련 법리

강박에 의한 법률행위가 하자 있는 의사표시로서 취소되는 것에 그치지 않고 나아가 무효로 되기 위하여는, 강박의 정도가 단순한 불법적 해악의 고지로 상대방으로 하여금 공포를 느끼도록 하는 정도가 아니고, 의사표시자로 하여금 의사결정을 스스로 할 수 있는 여지를 완전히 박탈한 상태에서 의사표시가 이루어져 단지 법률행위의 외형만이 만들어진 것에 불과한 정도이어야 하고(대법원 2003. 5. 13. 선고 2002다73708, 73715 판결 등 참조), 각서에 서명 날인할 것을 강력히 요구하였다는 사정만으로는 강박이 있다고 할 수 없다(대법원 1979. 1. 16. 선고 78다1968 판결 참조).

2) 구체적 판단

관련 법리에 비추어 살피건대, 앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정과 같이 ① 이 사건 임대차계약서 작성과정에서 원고가 경찰에 신고를 한 사실은 인정되나, 당시 작성된 112신고사건 처리내역서의 내용에 비추어 보며 피고가 이 사건 임대차계약서 작성과정에서 원고의 의사결정의 자유를 방해할 정도의 해악의 고지가 있었던 것으로 보이지는 않는 점, ② 을 제3호증 기재에 따르면 피고의 주장과 같이 망 C의 상속인들 사이에 이 사건 H 건물 상속 관련 분쟁이 있었으므로, 피고가 이러한 상속 분쟁으로 인하여 원고에게 추가로 임료를 요구할 사정이 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 임대차계약이 강박에 의한 의사표시에 의하여 작성되었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결 론

따라서 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 청구는 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박만호, 판사 최규태, 판사 박재성

별지

목 록

1동의 건물의 표시

대구광역시 달서구 M에 있는 K건물 N동

[도로명 주소] 대구광역시 달서구 O

철근콘크리트조 슬라브지붕 19층 아파트

지하1층 대피실 359.86㎡

지상1층 398.9㎡

2층 내지 19층 각 388.82㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호 : P

건물내역 : 철근콘크리트조 59.67㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 대구광역시 달서구 M 대32662.7㎡

대지권의 종류 : 소유권 대지권

대지권의 비율 : 32662.7분의 28.4253. 끝.

1) 원고는 이 사건 아파트 계약금 1,600만 원은 원고의 돈으로 지급하였고, 중도금 2,000만 원은 피고로부터 차용하여 지급하였으며, 피고가 대납한 잔대금 및 이 사건 취득비용 129,886,400원에 대하여서는 피고 및 피고의 딸 J에게 1억 3천만 원(피고 지급 금원 8천만 원 + J 지급 금원 5천만 원)을 변제하여 이 사건 아파트의 매매대금을 모두 원고가 지급하였다는 취지로 주장한다.

2) ① 원고가 이 사건 아파트를 구입하기 위하여 부담한 매매대금 및 비용{이 사건 계약금 1,600만 원 + 이 사건 중도금 2,000만 원 + 원고가 잔금 및 비용 명목으로 피고에게 지급한 1억 3천만 원(피고 지급 금원 8천만 원 + J 지급 금원 5천만 원)} - ② 피고에게 미변제한 차용금 2,000만 원

3) 피고는 이 사건 계약금 1,600만 원에 대하여는 자신의 이 사건 F 아파트에 대한 상속 포기 대가로 원고로부터 받을 돈으로 위 계약금 지급에 갈음하기로 하고, 이 사건 중도금 2,000만 원은 피고가 원고에게 대여한 돈으로서 피고가 위 돈을 원고로부터 변제받지 아니하고 이 사건 매매대금을 위하여 지급한 것으로 갈음하기로 하였으며, 나머지 잔금 및 이 사건 취득비용은 피고가 지급하였고, J 지급 금원 5,000만 원은 원고로부터 증여받은 것이라는 취지로 주장한다.