

대구지방법원 포항지원 2023. 2. 7 선고 2022가단104387 판결 [명의신탁해지로 인한
소유권이전등기청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 월드 담당변호사 이제식

피 고 B

소송대리인 법무법인 명현 담당변호사 최미주

변 론 종 결 2023. 1. 17.

판 결 선 고 2023. 2. 7.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 21. 명의신탁해지를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 1995. 10. 11. 혼인한 법률상 부부이고, 원고는 주식회사 C에서 제3공장 공장장으로 재직하다 퇴직한 자이고, 피고는 혼인후부터 직장을 가진 사실이 없고 가정주부로만 생활한 자이다.

나. 주문 기재 부동산(이하 '이 사건 상가건물'이라 한다)의 대지(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 원고의 부친 D 소유였는데, 원고는 부친을 대리하여 이 사건 토지의 임차인이자 점유자인 E을 상대로 대구지방법원 포항지원 2014가단11077 공작물철거등 청구소송을 제기하여 2015. 9. 24. 승소판결을 받아 이 사건 토지를 인도받았다. 그 후 D은 2017. 6. 15. 원고에게 이 사건 토지를 증여하였다.

다. 원고는 퇴직이 얼마남지 않아서 노후를 준비하기 위하여 이 사건 토지를 담보로 제공하고 그 지상에 이 사건 상가건물을 신축하기로 하고, 2017. 7. 5. F 주식회사(이하 'F은행'이라 한다)에게 채권최고액 4억 2,000만 원, 채무자 원고로 한 근저당권설정등기를 마친 후 F은행으로부터 3억 5,000만 원을 대출을 받아 신축자금을 마련하고, 이 사건 상가를 신축하여 2018. 1. 2. 피고 명의로 소유권보존등기를 하였다. 원고는 이 사건 상가 보존등기 후 2020. 7. 7. F은행의 요구로 F은행과 이 사건 상가에 대하여 추가 근저당권설정하였고, 위 대출금에 대한 이자는 현재까지 모두 원고가 부담하고 있다.

라. 원고는 이 사건 상가건물에 관하여 2017. 9. 24. G건축사 사무소 H와 설계계약을 체결하고 설계대금 6,100,000원을, 2017. 9.경 (주)I와 감리계약을 체결하고 감리비용 6,204,000원을 각 지급하였고, 2017. 10.경 J회사 K과 이 사건 상가건물 신축공사에 대한 도급계약을 체결하고 공사대금 204,000,000원(부가가치세 별도)을 지급하고 2017. 12. 말경 완공하였다.

마. 원고는 2017. 9. 15. 한국농어촌공사 포항울릉지사와 사이에 이 사건 상가건물의 뒤쪽 및 좌측에 접해있는 포항시 남구 L 구거 38㎡에 관하여 임대차기간 2017. 9. 15.부터 2020. 9. 14.까지, 3년간 사용료 2,242,680원으로 정하여 한국농어촌공사 소유의 구거점용허가를 받았다. 원고는 2020. 7.

7. 한국농어촌공사 포항울릉지사와 사이에 위 구거에 관하여 추가로 3년간 임대차계약을 체결하고 3년간 사용료 1,286,340원을 납부하였다.

바. 원고는 M 주식회사와 이 사건 상가건물에 대한 화재 등 보험계약을 체결하고 화재보험료 매월 10만 원을 피고의 통장으로 송금하여 납부하고, 이 사건 상가건물의 임대차수입에 대하여 사업소득세 등 비용도 전적으로 원고가 피고 명의로 납부하였다.

사. 원고는 이 사건 상가건물을 완공한 후 2017. 12. 30.부터 현재까지 임차인 N, O, P, Q, (주)R 등과 임대차 계약을 체결하면서 피고와 함께 공동임대인으로 명시하고, 실제 임차인들과 임대료 협상 등을 주도하였으며, 임차인들로부터 월 차임도 원고 명의의 F은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 지급받았다.

아. 원고는 2020. 여름 누수가 발생시 지붕수리, 2020. 겨울 상가의 수도가 동파로 인하여 누수 수리, 매년 1회 정화조 청소, 매년 상가 주변 풀베기 등 이 사건 상가건물 관리도 직접 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제26호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 관련 법리

민법 제830조 제1항에 의하여 부부의 일방이 혼인 중 그의 단독 명의로 취득한 부동산은 그 명의자의 특유재산으로 추정되므로 그 추정을 번복하기 위하여는 다른 일방 배우자가 실제로 당해 부동산의 대가를 부담하여 그 부동산을 자신이 실질적으로 소유하기 위하여 취득하였음을 증명하여야 한다. 이때 단순히 다른 일방 배우자가 그 매수자금의 출처라는 사정만으로는 무조건 특유재산의 추정을 번복하고 당해 부동산에 관하여 명의신탁이 있었다고 볼 것은 아니고, 관련 증거들을 통하여 나타난 모든 사정을 종합하여 다른 일방 배우자가 당해 부동산을 실질적으로 소유하기 위하여 그 대가를 부담하였는지를 개별적·구체적으로 가려 명의신탁 여부를 판단하여야 하며, 특히 다른 증거에 의하여 이러한 점을 인정하기 어려운 사정이 엿보이는 경우에는 명의자 아닌 다른 일방 배우자가 매수자금의 출처라는 사정만으로 명의신탁이 있었다고 보기는 어렵다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2013다49572 판결 등 참조).

나. 이 사건 상가건물의 명의신탁 여부

기초사실 및 앞서 본 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 점들, 즉, ① 이 사건 토지는 원고의 부친 D의 소유였다가 원고가 이를 증여받아 소유권이전등기를 마친 점, ② 이 사건 상가건물의 신축과 관련된 각종 업무 및 신축 공사대금, 설계비용, 감리비용, 구거점용비용 등 각종 비용은 원고가 전적으로 부담한 점, ③ 이 사건 상가건물의 신축이후 각종 관리업무(화재보험 가입, 세금납부, 누수 수리, 정화조 청소, 주변 풀베기 포함)도 원고가 한 점, ④ 이 사건 상가건물의 임대차계약도 원고가 주도하고, 공동임차인으로 원고의 이름을 기재하였으며, 임차인들로부터 차임을 원고 명의의 계좌로 직접 받은 점, ⑤ 원고가 이 사건 토지에 관하여 피고와 사이에 임대차계약을 체결한 사실도 없고, 이 사건 상가건물의 신축비용에 관하여 피고에게 증여신고를 한 사실도 없는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 상가건물은 원고가 피고에게 명의신탁한 것이라고 봄이 상당하므로, 피고는 원고에게 이 사건 상가건물에 대하여 이 사건 소장부분 송달일인 2022. 9. 21.자 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박진숙

별지