

대전지방법원 천안지원 2019. 6. 21 선고 2018가합101416 판결 [토지소유권이전등기말소 등
청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 창

담당변호사 조현복

피고B

소송대리인 변호사 정태하

변론 종결 2019. 5. 10.

판결 선고 2019. 6. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 630,000,000원 및 이에 대하여 2018. 5. 18.부터 2019. 6. 21.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구, 제1예비적 청구 및 나머지 제2예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 300/2,133 지분에 관하여 2007. 4. 2. 지분양도약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 제1예비적 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 300/2,133 지분에 관하여 대전지방법원 천안지원 아산등기소 2004. 2. 9. 접수 제6704호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 제2예비적 청구취지

피고는 원고에게 981,936,986원 및 그 중 630,000,000원에 대하여 2018. 5. 18.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 토지의 소유권이전등기

1) C은 2002. 6. 11. 별지 목록 기재 부동산(당초 지목과 면적이 임야 6,513m²이었다가 2007. 4. 27. 지목이 임야에서 잡종지로 변경되었고, 2007. 11. 20. D 잡종지 538m²가 합병되었으며, 2009. 2. 24. 지목이 대지로 변경되었다. 이하 지목과 면적 변경, 합병 전후를 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2002. 5. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 2004. 1.경 C으로부터 이 사건 토지를 매수하고, 2004. 2. 9. 이 사건 토지에 관하여 2004. 2. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지에 관한 약정의 체결

1) 피고, C, E, F, G, H은 2004. 2. 23. 이 사건 토지에 관하여 다음과 같은 내용의 약정을 체결하였다(다만 C은 조카인 I의 명의를 사용하였다).

토지를 공동 소유함에 있어 그 지분분배, 토지관리, 토지처분에 관한 사항을 약정한다.

2. 공동소유의 지분

I 11/32

E 3/32

피고 3/32

F 3/32

G 5/32

H 5/32

3. 토지의 관리

① 토지형질변경 및 토목공사비용은 I의 비용으로 I의 책임하에 완료하기로 한다.

② 1의 지분은 등기권리자 피고가 이 사건 토지에 근저당권설정 또는 가처분으로 권리를 확보해주기로 한다.

③ 이 사건 토지의 소유에서 처분까지 발생하는 재산세 및 양도소득세 등 제세공과금 등 일체의 비용은 지분별로 책임지기로 한다.

④ 피고가 이 사건 토지의 매각으로 인한 세무조사를 받게 되어 피고에게 불이익이 초래될 시 일상세액을 제외한 초과분은 각각 지분별로 공동책임으로 한다.

4. 토지의 처분

① 이 사건 토지의 매각시기는 본 약정일로부터 1년 이후 매각을 원칙으로 하고, 매각시 6인 전체의 통보 후 처리하며, 총 지분의 1/2 이상 3인 이상의 동의 후 집행하기로 하고, 만일 1년 이내에 매각할 경우 전 인원의 동의 후에 매각할 수 있다.

2) 이후 피고는 G, H의 지분 전부와 F의 지분 일부를 매수하였고, 2007. 3. 8. C으로부터 C의 11/32 지분 전부를 15억 원에 매수하되, 피고 소유의 아산시 J 등 3필지 부동산을 C에게 매도하고 그 매매대금 7억 9천만 원을 위 15억 원과 대등액에서 상계하며, 나머지 7억 1천만 원은 계약일에 지급하기로 하였고, 원고, H, F, K가 입회인으로서 서명 또는 날인하였다.

3) 원고, 피고, E, F은 2007. 4. 2. 이 사건 토지에 관하여 다음과 같은 내용의 약정을

체결하였다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

토지를 공동 소유함에 있어 그 지분의 분배, 토지의 관리, 토지 처분에 관한 사항을 약정한다.

2. 공동소유의 지분

피고 1.483/2,133

원고 300/2,133

E 200/2,133

F 150/2,133

3. 토지의 관리

1. 이 사건 토지의 소유, 관리, 처분까지 발생하는 재산세, 양도소득세 등 제세공과금과 토지의 관리, 이용에 드는 일체의 비용은 지분별로 책임지기로 한다.

2. 본 토지의 관리 이용 및 매각은 4인의 공동 상의 후 처리하며, 총 지분의 1/2 이상 동의 후 집행한다.

4) E는 2008년경 F의 지분을 인수하여 그 지분이 350/2,133(= 원래 지분 200/2,133 + F 지분 150/2,133)이 되었다.

다. 이 사건 토지 지상 건물의 신축에 따른 약정의 체결

1) 원고, 피고, E는 2008. 11. 9. 이 사건 토지 지상에 3동의 건물을 신축하고 다음과 같이 제1동은 피고, 제2동은 E, 제3동은 원고가 각 지명하는 사람의 명의로 소유권보존등기를 마치기로 약정하였으며, F이 입회인으로 이에 서명하였다.

토지와 건물을 공동소유함에 있어 그 지분의 분배, 토지의 관리, 토지 처분에 관한 사항을 2004. 2. 23. 공증된 약정서와 2007. 4. 2., 2008. 11. 3. 서명된 약정서에 근거하여 다음과 같이 약정한다.

2. 토지공동소유의 지분

피고 1.483/2,133

원고 300/2,133

E 350/2,133

3. 상기 토지 위에 신축될 건물은, 상기 토지소유인이 지명하는 사람에게 등기하지만, 실제적인

건물소유는 토지소유주이며, 모든 건물의 지분은 토지 지분에 따른다.

a. 본 토지와 건물의 소유, 관리, 처분까지 발생하는 재산세, 양도소득세 등 제세공과금과 토지의 관리, 이용에 드는 일체의 비용은 토지지분별로 책임지기로 하며, 건물, 토지에서 발생하는 임대료 등 이익금은 비용과 각종 세금을 공제한 후 토지 지분에 따라 분배한다.

b. 본 토지와 신축될 건물의 관리, 임대, 이용, 건물의 신축 및 건물과 토지의 매각은 공동 상의 후 협의의 도출이 안될 시 토지 지분의 1/2 이상 동의 후 진행한다.

3. 건축물의 임대기간이 끝날 때까지(향후 약 7년) 토지 및 건축물이 매각이 안될 때에는 건축물을 모두 철거 후 토지 각 지분에 맞게 분할 후 소유권등기한다.

4. 토지, 건물의 타인에 대한 양도는 3인의 토지소유주에게 사전에 서면으로 통보하여야 하며, 새로이 인수받은 사람으로 하여금 이 약정에 따라서 토지 건물의 이용과 매각에 동의하도록 한다.

2) 피고는 2017. 6. 8.경 이 사건 토지 중 E의 지분을 매수하고, 이 사건 토지 지상 건물 중 E가 위 2008. 11. 9.자 약정에 따라 지명한 L 명의로 소유권보존등기가 되어 있던 제2동에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8, 9, 30호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지 이 사건 약정은 피고가 원고에게 이 사건 토지의 300/2,133 지분(이하 '이 사건 지분'이라 한다)을 양도하기로 하는 지분양도약정이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 지분에 관하여 2007. 4. 2. 지분양도약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 구체적 판단 앞서 든 각 증거, 갑 제10, 11, 12호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정들에 비추어 보면, 이 사건 약정이 원·피고 사이의 지분을 정한 것을 넘어서, 피고가 원고에게 이 사건 지분을 양도하기로 한 약정이라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

가) 이 사건 약정은 원고, 피고, E 등 사이에 이 사건 토지의 지분을 확인하고 토지관리, 처분 등에 관한 사항을 정하고 있을 뿐, 통상 부동산을 양도·양수할 때 정하는 매매대금, 대금 지급 방법,

소유권이전등기절차와 관련된 사항에 관한 기재가 전혀 없다. 이와 달리 피고가 C으로부터 이 사건 토지의 11/32 지분을 매수하는 내용의 2007. 3. 8.자 합의서(갑 제1호증)와 피고가 E로부터 이 사건 토지의 350/2,133 지분을 매수하는 내용의 2017. 6. 8.자 약정서에는 양도·양수의 대상인 지분과 피고가 이를 양수하기로 한다는 내용이 기재되어 있고, 그 대금 역시 구체적으로 정하고 있다.

나) 피고는 C으로부터 이 사건 토지를 매수하고 2004. 2. 23.경 E, F 등과 이 사건 토지를 공동으로 소유하기로 하기로 약정하면서, 소유권이전등기는 여전히 피고 명의로 놔두었는데, E, F 등이 피고에게 자신의 지분에 대하여 소유권이전등기를 요구한 바는 없다. 이 사건 약정은 2004. 2. 23.자 약정과 그 내용, 형식 등이 유사하고, 원고, 피고, E 사이의 2008. 11. 9.자 약정서는 전문에서 위 약정이 2004. 2. 23.자 약정 및 이 사건 약정과 관련한 것임을 명시하고 있다.

다) 원고는 2017. 9.경 피고에게 '피고가 원고의 동의 없이 E의 지분을 인수하여 동업약정을 위반하였다'는 이유로 이 사건 토지에 관하여 동업약정에 따른 합유등기를 요구하였고, 피고는 2017. 9. 11. 이에 대하여 '동업약정에 따라 이 사건 토지를 관리해오고 있는데, 원고와 피고 사이에 협의가 되지 않아 소송을 통하여 이 사건 토지를 분할할 경우 명의신탁 관계가 노출되어 과징금이 부과될 것'이라고 답변하였다.

라) 원고는 이 사건 약정 이후 2017. 9.경 위와 같이 이 사건 토지에 관한 합유등기를 요구하기 전까지 오랜 기간 피고에게 이 사건 약정에 따른 소유권이전등기와 관련된 의무의 이행을 요구하거나, 그 지분등기에 관한 사항을 논의한바 없이, 피고 명의의 소유권이전등기가 경료된 상태에서 이 사건 토지 및 건물을 관리해왔다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지 원고는 피고와 명의신탁약정을 체결하고 피고로 하여금 C으로부터 이 사건 지분을 매수하도록 하고 소유권이전등기를 마치도록 하였다. 이러한 원고와 피고 사이의 명의신탁약정에 기한 소유권이전은 계약명의신탁에 해당한다.

가) 제1예비적 청구 - 매도인이 악의인 계약명의신탁

매도인 C이 위 명의신탁약정사실을 알고 있었으므로, 이 사건 지분에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문에 따라 무효의

등기이므로 말소되어야 한다. 그리고 원고와 매도인 C 사이의 이 사건 지분에 관한 매매계약은 유효하므로, 원고는 C에 대한 지분이전등기청구권을 보전하기 위하여 C을 대위하여 피고에게 이 사건 지분에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

나) 제2예비적 청구 - 매도인이 선의인 계약명의신탁

매도인 C이 위 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하여, 이 사건 지분에 관한 소유권이 피고에게 귀속되었다면, 명의수탁자인 피고는 원고에게 이 사건 지분의 매수자금 630,000,000원을 부당이득으로 반환하여야 한다. 또한 피고는 위 매수자금을 법률상 없이 제공받은 것을 알고 있었으므로, 위 매수자금 수령일인 2017. 3. 8.부터 이 사건 소장접수일인 2018. 5. 9.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 351,936,986원을 지급하여야 한다.

2) 계약명의신탁 원고가 피고에게 이 사건 지분에 관하여 계약명의신탁한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없을 뿐만 아니라, 앞서 든 각 증거, 갑 제7호증에 의하여 알 수 있는 다음 사실, 즉 원고는 피고와 C의 2007. 3. 8.자 약정 체결 당일 C에게 매매대금의 일부를 지급한 사실, 이후 원고, 피고, E 사이에 원고에게 이 사건 토지에 관한 지분을 확인하는 이 사건 약정이 체결된 사실에 비추어 보면, 원고가 피고에게 이 사건 지분에 관하여 계약명의신탁한 사실을 인정할 수 있다.

나아가 매도인 C이 위와 같은 명의신탁사실을 알았는지에 관하여 보건대, 이를 인정할 증거가 없으므로(오히려 증인 C의 증언에 의하면, C은 2007. 3. 8. 이 사건 토지의 11/32지분을 매도할 당시 위 명의신탁관계를 알지 못한 채, 피고가 전부 매수하는 것으로 알고 있었던 사실을 알 수 있다), 원고와 피고 사이의 명의신탁약정은 매도인이 선의인 계약명의신탁에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 매도인이 악의임을 전제로 한 제1예비적 청구는 이유 없다.

3) 부당이득반환의무의 발생 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제1항, 제2항에 의하면, 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 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(대법원 2002. 12. 26. 선고 2000다21123 판결 참조). 그 계약명의신탁약정이 부동산실명법 시행 후인 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 매수자금을 부당이득하였다고 할 것이다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002다66922 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고 사이에 이 사건 지분에 관하여 체결된 명의신탁약정이 매도인이 선의인 계약명의신탁에 해당함은 앞서 본 바와 같으므로, 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 위 명의신탁약정은 무효이나, 피고는 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 의해 이 사건 지분의 소유권을 완전하게 취득하고, 다만 원고에게 원고로부터 제공받은 이 사건 지분의 매수자금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

4) 부당이득반환의무의 범위 가) 먼저 피고가 원고로부터 제공받은 매수자금의 액수에 관하여 본다. 앞서 든 각 증거, 갑 제13 내지 19, 22, 23호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정들을 종합하여 보면, 원고는 피고에게 이 사건 지분의 매수자금으로 630,000,000원을 제공하였음을 인정할 수 있다.

① C은 2007. 3. 8. 피고에게 이 사건 토지의 11/32 지분을 15억 원에 매도하고, 15억 원 중 7억 9천만 원은 피고 소유의 부동산에 대한 매매대금과 상계하였으며, 나머지 7억 1천만 원을 별도로 지급받았다. 위 매매계약은 약 733/2,133에 해당하는 11/32 지분을 대상으로 하고 있어, 이 사건 토지의 1/2,133의 금액을 약 2,046,384원(= 15억 원 ÷ 733)으로 정한 것으로 보이고, 이 사건 지분에 해당하는 매매대금은 약 613,915,416원(= 2,046,384원 × 300)이다. 이는 원고가 제공하였다고 주장하는 매매대금 6억 3천만 원과 근접하다.

② 원고의 아들 M는 피고에게 '토지비로 630,000,000원을 지출하였고 이에 더하여 추가로 7천만 원을 피고에게 지급하였다'는 취지로 말하였고, 피고는 이에 대하여 별다른 반론을 제기하지 아니하면서, 원고가 피고에게 이 사건 지분의 매수자금 630,000,000원을 제공하였음을 전제로 원고와 피고 사이의 이 사건 토지를 둘러싼 정산문제에 관하여 대화를 나누었다. 원고는 피고와 C

사이의 매매계약 체결 당일인 2007. 3. 8. C에게 매매대금 중 일부로 60,000,000원을 이체하였고, 나머지 매매대금은 현금 또는 수표로 이를 제공하였다면서 3억 7천만 원 상당의 수표번호, 발행일자 등을 구체적으로 제시하고 있다.

③ 피고는 2007. 3. 8. 이후 오랜 기간 원고가 이 사건 지분의 권리자라고 인식하여 왔고, 원고가 이 사건 토지 및 지상 건물을 임대하여 사용·수익하는 것에 아무런 이의를 제기하지 아니하였다. 피고가 원고에게 이 사건 지분에 대한 대가를 지급하지 아니하였다면서 이를 청구하였다는 사정도 없다.

④ 원고와 피고는 2017. 1.경 '원고가 피고의 소개로 이 사건 지분(613,500,000원)을 매수하기로 하고 630,000,000원을 지급하였으나, 이는 부당하게 과다지급한 것이므로, 피고가 원고에게 지분등기 또는 분할등기시 10,000,000원을 지급한다'는 내용으로 합의서 초안을 작성하였다가, '지분등기' 문구에 관하여 이견이 생겨 합의에 이르지 못하였다. 이후 피고는 2017. 1.경 N에게 이 사건 토지를 둘러싼 원고와의 분쟁에 관하여 '피고가 원고에게 이 사건 지분의 매수자금 원금과 이에 대한 은행 이자를 합한 865,410,000원을 지급'하는 것으로 중재를 부탁하였는데, 당시 N이 작성한 '인수금액정리내역'에는 '2007. 3. 8. 토지대금'으로 630,000,000원이 기재되어 있다. 피고는 2017. 8. 초경과 2017. 11.경에도 N을 통하여 '피고가 원고에게 750,000,000원을 지급하고 이 사건 지분을 인수하는 것'과 '원고가 다른 비용을 요구하지 않는 것을 조건으로 피고가 원고에게 이 사건 지분을 분할하여 주는 것'을 제안하기도 하였다. M는 2018. 2.경 피고에게, '원고가 피고 지분 200평을 5억 원(평당 250만 원)에 인수하고, 피고가 원고에게 위 200평과 이 사건 지분의 합계 500평을 분할하여 줄 것'을 제안하고, 이에 피고도 동의하여 500평에 대한 분할안까지 작성하였으나, 세금 문제로 최종 합의에 이르지 못하였다.

나) 다음으로 피고가 악의의 수익자임을 전제로 매수자금 630,000,000원에 대한 법정이자도 지급하여야 한다는 주장에 관하여 본다.

부당이득반환의무자가 악의의 수익자라는 점에 대하여는 이를 주장하는 측에서 증명책임이 있고, 여기서 '악의'라고 함은, 민법 제749조 제2항에서 악의로 의제되는 경우 등은 별론으로 하고, 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하며, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는

것만으로는 부족하다. 따라서 명의수탁자가 수령한 매수자금이 명의신탁약정에 기하여 지급되었다는 사실을 알았다고 하여도 그 명의신탁약정이 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효임을 알았다는 등의 사정이 부가되지 아니하는 한 원고가 그 금전의 보유에 관하여 법률상 원인 없음을 알았다고 단정할 수 없다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다24187, 24194 판결 등 참조).

위 법리 및 앞서 든 각 증거에 의하면 인정되는 다음 사정들 즉, 이 사건 약정에 따라 원고는 이 사건 지분에 대한 권리자로서 피고, E 등과 함께 이 사건 토지 및 건물을 관리, 사용·수익하여 온 점, 원고가 2017. 9.경 피고에게 합유등기를 요구하는 내용증명을 보내기 전까지 이 사건 약정의 당사자들 사이에 이 사건 토지 내지 지분에 관하여 별다른 분쟁이 없었던 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고를 악의의 수익자라고 보기에 부족하므로, 피고는 선의의 수익자라고 할 것이다.

5) 소결론 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 630,000,000원 및 이에 대하여 원고가 그 이행을 청구한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2018. 5. 18.부터 피고가 그 이행의무의 존재 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2019. 6. 21.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구, 제1예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 제2예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며, 나머지 제2예비적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최보원

판사정재우

판사김가영

별지