

서울고등법원 2020. 10. 13 선고 2020나2008348 판결 [소유권이전등기말소등기등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2020. 10. 13 선고 2020나2008348 판결

서울중앙지방법원 2020. 1. 21 선고 2019가합4064 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 김영갑

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 길상 담당변호사 육복희

변론 종결2020. 8. 20.

판결 선고2020. 10. 13.

제1심판결서울중앙지방법원 2020. 1. 21. 선고 2019가합4064 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고로부터 충남 홍성군 I 대 1099m², 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라.

이 유

1. 기초사실

피고는 2012. 3. 12. 충남 홍성군 K(이하 'K'라 약칭한다) E 대 6411m²에 관하여 자신 앞으로 소유권이전등기를 마치고, 2012. 4. 30. E 대지를 E, G 내지 L 등 총 9필지로 분할한 다음, 2012. 5. 17. 그 분할된 토지 가운데 I 대 1099m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 원고 앞으로 2012. 5. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

이 사건 토지에 신축된 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2017. 5. 10. 원고 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없음, 갑 제2, 3, 9호증(가지번호 있는 서증은 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 소유권이전등기절차 인수 청구

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 피고가 이 사건 토지 등 E 일대 토지의 실질적인 소유자로서, 그 토지에 아파트를 신축하여 분양하는 사업을 시행하면서, 원고의 명의를 빌려 이 사건 아파트를 실질적으로 신축했다. 원고는 피고에게서 이 사건 토지를 매수한 적도 없고 원고의 비용과 노력을 들여 이 사건 아파트를 신축한 적도 없으며, 단지 위와 같이 이 사건 토지와 아파트의 실질적 소유자인 피고에게 명의를 빌려주고 피고로부터 이 사건 토지와 아파트를 명의수탁 받았다. 따라서 피고는 이 사건 토지와 아파트에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다.

2) 피고 피고는 이 사건 토지를 원고에게 실제로 매도했고, 원고 주장의 사업과 관련하여 초기의

토지매수비만 부담하기로 했을 뿐, 이 사건 아파트를 피고의 비용과 노력으로 신축하지 않았다.

나. 관련 법리

명의수탁자는 명의신탁등기로 인하여 법률상 또는 사회생활에 있어 불이익을 받을 우려가 있는 경우에는 명의신탁 대상 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 경료한 적이 있었던 명의신탁자를 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 이전등기절차의 인수를 구할 수 있다(대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다13842 판결 등 참조).

부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결 등 참조).

다. 인정사실

1) 피고와 주식회사 C 사이의 약정과 피고의 토지 매수 피고는 2011년 11월경 주식회사 C(변경 전 상호 주식회사 D, 이하 'C'이라 한다)의 대표이사 원고와 '피고와 C이 공동으로 E 일대에 아파트를 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기로 한다'는 약정(이하 '공동개발약정'이라 한다)을 했다. 그 당시 공동개발약정에 따라 C이 부담할 의무를 C의 실질적 운영자인 F가 연대보증했다.

피고는 2012. 1. 16. 공동개발약정에 따라 E 토지를 매수했다. 피고와 C은 관련 법령상 피고 외에 7명의 건축주가 추가로 필요하다는 판단을 하고, 2012. 3. 2. 기존의 공동개발약정을 변경하여 새로운 약정을 했다. 이와 같이 변경된 새로운 공동개발약정에 따라 피고는 2012. 3. 12. E 토지에 관하여 피고 앞으로 2012. 1. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고 2012. 4. 30. E, G 내지 L 등 총 9필지로 분할했다.

2) 원고 명의의 소유권이전등기 등 원고는 2012. 5. 17. 자신 앞으로 위와 같이 분할된 토지 중 이 사건 토지에 관하여 2012. 5. 11. 매매를 원인으로, 2012. 6. 21. H 대 669m²에 관하여 2012. 6. 11. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 G 토지에 관하여는 M 명의로 2012. 6. 11. 매매를 원인으로, N 토지에 관하여는 O 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 원고는 2013. 2. 27. 업태를 건설업, 종목을 주택신축판매로 각 정하여 자신 이름으로 사업자등록을

했다.

3) 원고의 이 사건 사업 관련 약정 체결 및 채무 부담 G, H, I, N, J 토지의 각 등기명의자인 원고, 피고, M, O(이하 위 4명을 통틀어 '원피고 등 4인'이라 한다)는 2013. 9. 25. C와 아래와 같은 내용의 약정을 체결했다.

부동산 지주 공동 개발 약정서

제1조(총칙)

원피고 등 4인과 C은 본 기본약정에서 원피고 등 4인 소유의 동 번지의 개발업무에 관하여 개발의 기본원칙과 당사자 간의 권리, 의무 및 개발업무의 시행방법 등을 규정하고 세부적인 조건과 내용은 필요 시 별도 계약 및 특약으로 정한다.

제2조(부지제공 대가)

1. C은 공동사업의 대가로 개발이 완료된 후 원피고 등 4인에게 대지가격을 지급한다(원고, M, O는 피고로부터 매입한 가액, 피고 소유 건축부지는 본인이 매입한 가액임).
2. 본 계약의 목적인 공동사업을 위하여 C은 대지가격을 나중에 지급하기로 하는 대신 공동개발의 명목으로 원피고 등 4인에게 일체의 비용을 청구하지 않는 것을 원칙으로 하고(공사대금과 레미콘 및 철근은 필요할 경우 연대보증함), 개발이 완료되고 난 후 위 대지가격 이외에 별도의 대가로 모든 제반 경비를 제외한 사업수익 중 10%를 원피고 등 4인에게 지급하기로 한다.

원고는 사업자금의 조달을 위하여 P, Q, R 앞으로 각각 2017. 2. 3. H 토지에 관하여 채무자 O, 채권최고액 1억 8,000만 원의 각 근저당권설정등기를 하고, 2017. 2. 15. H 토지와 이 사건 토지에 관하여 채무자 원고, 채권최고액 각 1억 5,000만 원씩의 근저당권설정등기를 했다.

4) 이 사건 아파트에 관한 소유권보존등기 이 사건 토지 지상에 이 사건 아파트가 신축된 후 가압류등기 촉탁으로 이 사건 아파트에 관하여 2017. 5. 10. 건축허가 상의 건축주인 원고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

5) 관련 사건의 경과 이 사건 아파트의 시공사 주식회사 S(이하 'S'라 한다)은 원고 등을 상대로 서울중앙지방법원에 공사대금을 청구하는 소를 제기했다. 이에

서울중앙지방법원(2017가합539054)은 2018. 12. 12. "원고는 S에 5,783만 9,675원과 이 돈 중

5,292만 7,926원에 대한 지연손해금을 지급하라"는 판결을 선고했다. 이 판결은 그 무렵 원고의 항소가 각하되어 확정되었다.

피고가 이 사건 토지에 관하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반 혐의로 수사를 받던 당시에 원고는 처음에는 '이 사건 토지에 관하여 피고에게 정당한 매매대금을 지급했고, 소유의 의사로 토지를 이전등기 받았다'는 취지로 소명서를 제출하면서 그에 들어맞는 자료를 제출했다가, 나중에 그 진술을 번복했다.

원고는 2019. 1. 8. 이 사건 사업의 시공업체들로부터 공사대금 미지급을 이유로 특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(사기)죄로 고소를 당했다.

피고는 2019. 5. 7. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반 사건에서 명의신탁을 인정할 증거가 충분하지 않다는 이유로 불기소처분을 받았다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 7, 9, 10, 16호증, 을 제1, 2, 5, 6, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 이 법원의 판단

1) 이 사건 토지에 관하여 앞의 인정 근거에 의하면, 아래와 같은 여러 사정을 알 수 있다. 이러한 사정과 앞의 모든 인정사실에 비추어 보면, 이 사건에서 제출된 증거들만으로는 원고가 피고로부터 이 사건 토지를 명의신탁 받았다고 인정하기에 부족하다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

① 원고의 자금조달과 공사대금채무 부담

원고는 이 사건 사업자금을 조달하기 위하여 이 사건 토지를 담보로 돈을 차용했다고 보인다. 그리고 관련 공사대금 청구사건에서 원고가 시공사에 이 사건 사업과 관련된 공사대금을 지급할 의무가 있다는 판결이 선고되었고, 이에 대하여 원고가 항소장만 제출했을 뿐 실질적으로 다투지 않아 위 판결이 그대로 확정되었다. 단순히 명의만 빌려주었다는 사람이 자신의 책임으로 사업 자금을 조달하고 시공사에 공사도급을 하여 그 공사대금책임을 부담한다는 것은 이례적이다.

② 원피고 등 4인과 C 사이의 사업수익 약정

원피고 등 4인은 C에 이 사건 토지 등에서 개발 사업을 시행하도록 하고 그 대가로 C에서 그 토지가격 외에 사업수익의 10%를 지급받기로 약정했다. 이러한 약정을 형식적으로 체결했다고 합리적으로 의심할 만한 특별한 사정에 관한 주장과 그 충분한 증명은 보이지 않는다. 원고가 단지 명의만

빌려주고 그 대가로 위와 같이 사업수익의 10%를 피고 등과 함께 받는다는 것은 이례적으로 보인다. 이런 사정 등에 비추어 보면, 원고는 피고 등과 함께 자기 소유의 이 사건 토지 등을 개발 사업에 제공하는 대가로 그 토지가격뿐 아니라 사업수익의 일부를 지급받기로 약정했다고 인정하는 것이 자연스럽다.

③ 관련 사건에서 원고의 태도

원고가 관련 공사대금 청구사건에서 이 사건 토지를 명의수탁 받았다고 주장하면서 관련 증거를 제출했다고 인정할 증거는 보이지 않는다. 원고는 피고에 대한 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반 피의사건에서 처음 조사를 받을 당시에는 '이 사건 토지에 관하여 피고에게 정당한 매매대금을 지급했고 소유의 의사로 이전등기 받았다'는 취지로 진술했다. 이후 원고가 공사대금 미지급을 이유로 특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(사기)으로 고소를 당하자 이 사건 소송 등을 통해 이 사건 토지를 명의수탁 받았다고 주장하는 것은 위와 같은 고소에 따른 형사책임을 회피하기 위함일 가능성도 상당히 있어 보인다.

2) 이 사건 아파트에 관하여 명의수탁자가 명의신탁자를 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 이전등기절차의 인수를 구하기 위해서는 명의신탁자 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 명의신탁자가 해당 부동산의 진정한 소유자여야 한다.

그런데 이 사건 아파트에 관하여 피고 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 마쳐진 적은 없다. 그리고 앞의 인정사실과 인정 근거에 비추어 보면, 이 사건에서 제출된 증거들만으로는 피고가 자신의 비용과 노력으로 이 사건 아파트를 완성하여 원시취득 하였다고 인정하기 부족하다.

따라서 이 부분 원고 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각해야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장판사정재오

판사박성윤

판사이의영

별지