

서울서부지방법원 2024. 6. 11 선고 2022가단5287 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 청목

담당변호사 오동열

피 고 B

소송대리인 법무법인 이일

담당변호사 서성원, 최재연, 서민정

소송복대리인 변호사 권우상

변 론 종 결 2024. 4. 16.

판 결 선 고 2024. 6. 11.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 30.자 양도담보약정을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하고, 30,000,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 10.부터 2023. 7. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

선택적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 30,000,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 10.부터 2023. 7. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자였는데, 2019. 8. 30. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고, 피고에게 2019. 8. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 피고는 2021. 2. 10. C에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 30,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 C로 된 근저당권설정등기가 마쳐주었다. D은 피고의 모친이다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 D으로부터 2,000만 원을 차용하면서 이 사건 부동산을 담보로 제공하기로 하였는데, D의 요청에 따라 D의 아들인 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 이는 채권담보를 목적으로 이루어진 부동산 양도담보이고, 그 후 원고의 D에 대한 대여금 채권을 자동채권으로 하여 D의 원고에 대한 2,000만 원 대여금 채권을 대등액의 범위 내에서 상계함으로써 피담보채무가 모두 변제되었는바, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2019. 8. 30.자 양도담보약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 선택적으로, 피고 명의로

마쳐진 소유권이전등기는 D과 피고 사이의 명의신탁약정에 의한 것인데, 위 명의신탁약정은 계약명의신탁이고, 매도인인 원고가 명의신탁약정을 알고 있었으므로, 부동산실권리자명의등기에 관한 법률에 따라 D과 피고 사이의 명의신탁약정은 무효라 할 것이어서 피고 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 하는바, 피고는 원고에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 위와 같이 피고는 원고에 대하여 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차 이행의무를 부담함에도 원고의 동의 없이 C에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 3,000만 원의 근저당권을 설정하여 주었는바, 이는 법률상 원인 없이 이익을 얻고 같은 금액 상당의 손해를 가한 것으로서 원고에 대하여 3,000만 원의 부당이득반환의무를 부담하고, 달리 보더라도, 위와 같은 근저당권 설정행위는 원고에 대하여 불법행위를 구성하는바, 손해배상으로써 3,000만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 양도담보약정을 원인으로 하는 소유권이전등기청구에 관한 판단

채무와 관련하여 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 그것이 대물변제조로 이전된 것인가 아니면 종전채무의 담보를 위하여 이전된 것인가 하는 점이 명확히 밝혀지지 아니한 경우에는 소유권이전 당시 채무액과 부동산 가액, 채무를 지게 된 경위와 그 후의 과정, 소유권이전 당시 상황, 그 이후 부동산 지배 및 처분관계 등 제반 사정을 종합하여 어느 쪽인지를 가려야 하고, 이때 담보목적임을 주장하는 측에 그 입증책임이 있다(대법원 1993. 6. 8. 선고 92다19880 판결, 대법원 2012. 6. 14. 선고 2010다94410, 94427 판결 등 참조). 앞서 든 각 증거에 갑 제1, 2, 4 내지 8호증, 을 제1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 E의 일부 증언, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고와 D 사이에 양도담보약정과 관련한 처분문서 등이 작성된 사실은 없는 점, 원고와 피고 사이에 작성된 매매계약서에도 채무의 담보를 위한 내용이 기재되어 있지 않은 점, 일반적으로 부동산을 채권담보의 목적으로 양도한 경우 특별한 사정이 없는 한 목적부동산에 대한 사용수익권은 채무자인 양도담보설정자에게 있는데, 이 사건에서 피고에게 소유권이전등기가 마쳐진 이후에도 원고가 이 사건 부동산에 관하여 권리행사를

하였음을 확인할 만한 자료가 없는 점(원고는 이 사건 부동산의 종전 임차인인 F에게 임대차보증금을 일부 반환해주거나 현재 임차인인 G으로부터 계약금을 받은 사정 등에 비추어 원고가 권리행사를 하였다는 취지로 주장하나, 이는 모두 피고로의 소유권 이전이 이루어질 무렵에 이루어진 것으로 정산 목적으로 보이고, 피고에게로 소유권이 이전된 이후에는 뒤에서 보는 바와 같이 피고가 소유권자로서 권리를 행사한 것으로 보일 뿐 달리 원고가 이 사건 부동산의 소유권자로서 권리를 행사하였다고 볼 만한 사정이 없다), 오히려 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 이전받으면서 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 반환채무를 승계하고, 2019. 10. 8. 피고를 임대인으로 한 임대차계약을 작성한 점, 2019. 10. 기준으로 이 사건 부동산의 과세표준액이 110,778,878원, 시가표준액이 71,000,000원인데, 임대차보증금이 1억 2,000만 원이어서 부동산 가액에서 임대차보증금 반환채무를 공제하면 이 사건 부동산의 실질적인 가치는 얼마 되지 않는 반면, 피고로서는 이 사건 부동산을 양수함에 따라 주택임대차보호법상 임대인의 지위를 당연승계하게 되는 것이어서 당시 피고나 D로서는 담보 목적으로 부동산 소유권이전등기까지 마쳐야 할 이유가 크지 않았던 것으로 보이는 점, E은 D에 대한 채권의 담보로 이 사건 부동산에 관한 등기권리증을 보관하고 있었는데, D 또한 등기권리증의 보관만으로 채권 담보 목적을 달성할 수도 있었던 것으로 보이는 점, 원고는 이 사건 부동산의 등기권리증을 피고나 D이 소지한 적이 없기 때문에 양도담보 목적으로 소유권이전등기를 마쳐준 것이라고 주장하나, D과 E, D과 원고 사이에 각각 별도의 금전소비대차계약이 있었고, D이 E에게 이 사건 부동산의 등기권리증을 담보조로 맡긴 것으로 보이는데, 그러한 사정만으로 원고와 D 사이에 양도담보약정이 있었다고 단정할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로는, 이 사건 부동산에 관하여 원고와 D 사이에 양도담보약정이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 한 원고의 주장은 이유 없다(한편 원고는 D에 대한 채무가 존재하지 않음에도 D이 원고를 기망하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마치게 하였다는 취지로도 주장하나, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고의 주장에 의하더라도 원고와 D 사이에는 오랜 기간 채권, 채무 관계가 있었고, 원고와 D 사이에 이에 대한 정산이 마쳐지지 않았으며, 이에 관하여 원고가 D을 상대로 대여금 청구 소송을 제기하여 현재 소가 계속

중(의정부지방법원 고양지원 2022가단97439)인 점 등에 비추어 볼 때 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는바, 이와 같은 원고의 주장도 받아들일 수 없다}.

나. 명의신탁 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이다. 당사자들의 의사가 일치하는 경우에는 그 의사에 따라 계약의 당사자를 확정해야 한다. 그러나 당사자들의 의사가 합치되지 않는 경우에는 의사표시 상대방의 관점에서 합리적인 사람이라면 누구를 계약의 당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 판단해야 한다. 한편 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자 내심에 있는 의사가 어떠한지와 관계없이 서면의 기재 내용에 따라 당사자가 표시행위에 부여한 의미를 합리적으로 해석해야 한다. 이 경우 문언의 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정해야 한다(대법원 2019. 9. 10. 선고 2016다237691 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 증명책임이 있다(대법원 2015. 6. 23. 선고 2013다82913 판결 등 참조).

2) 구체적인 판단

원고가 피고의 모친인 D으로부터 2,000만 원을 차용한 사실, 원고가 D의 요청에 따라 채무변제에 갈음하여 피고 명의로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 부동산에 관한 매매계약서 작성 당시 피고가 참석하여 계약당사자로 계약서에 직접 날인한 점, 피고와 G 사이에 2019. 10. 8.경 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약이 체결되었는데, 그 임대차계약도 피고가 당사자로서 계약을 체결하였고, 직접 계약서에 날인한 점, 피고가 이 사건 부동산의 전

임차인인 F에 대하여 임대차보증금을 반환한 점, D이 이 사건 부동산에 관하여 어떠한 권한 행사도 하지 않았던 것으로 보이는 점, D은 아들인 피고에게 이 사건 부동산을 증여할 목적으로 원고에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 피고에게 이전하여 달라고 한 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정 또는 제출한 증거만으로는 D과 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기가 무효인 명의신탁약정에 기한 것임을 전제로 하는 원고의 주장도 이유 없다.

다. 금원지급청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 피고 명의로 마쳐진 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 유효한 이상 피고는 이 사건 부동산의 소유자라 할 것이므로, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정한 행위가 원고에 대하여 불법행위가 된다거나 피고가 피담보채무 상당액을 부당이득하였다고 보기 어려우므로, 이 부분 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신혜원

별지