

서울중앙지방법원 2015. 10. 23 선고 2013가합71567, 2013가합83812(병합) 판결

[소유권이전등기말소청구 등 · 대여금]

전 문

원고1. A

2. B

피고C

변론 종결 2015. 9. 18.

판결 선고 2015. 10. 23.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 80,000,000원, 원고 B에게 237,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 2010. 2. 9.부터 원고 A에 대하여는 2013. 9. 12.까지, 원고 B에 대하여는 2013. 10. 15.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 금원을 각 지급하라.
2. 피고는 원고 A에게 고양시 덕양구 D 임야 5,183m²에 관하여 2008. 4. 25. 합의를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[금전지급 청구 부분]

주문 제1항과 같다.

[이 사건 E 토지에 관한 이전등기 또는 말소등기 청구 부분]

1. 주위적 청구취지

주문 제2항과 같다.

2. 제1 예비적 청구취지

피고는 원고 A에게 고양시 덕양구 D 임야 5,183m²(이하 'D 토지'라 한다) 중 1/3 지분에 관하여, 소외 F(개명 전 이름 : G, 이하 'F'이라 한다), H, I, J(이하 위 4인을 'F 등'이라 한다)에게 위 부동산 중 2/3 지분에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2008. 5. 8. 접수 제64664호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

3. 제2 예비적 청구취지

피고는 F 등에게 D 토지에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2008. 5. 8. 접수 제64664호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

K, 원고 B, 망 L(이하 '망인'이라 한다)은 친형제들이고, 원고 A은 K의 아내, 피고는 망인의 아내로서, 원고 A과 피고는 동서지간이다.

나. 이 사건 M 토지 관련

1) 망인은 2005. 5. 18. 합필 전 포천시 N 답 2,676m² 외 6필지1) 에 관하여 2005. 4. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 경료하였다.

- 2) 망인이 2006. 7. 10. 사망하자, 망인의 상속인인 피고는 2006. 10. 2. 위 M 토지 7필지에 대하여 2006. 7. 10. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 각 경료하였다.
- 3) 피고는 2009. 6. 29. O에게 위 M 토지 7필지를 매도한 후, 2009. 7. 15. 위 M 토지 7필지에 대하여 O 명의의 소유권이전등기를 각 경료해 주었고, 그 후 위 M 토지 7필지는 2009. 7. 28. 포천시 N 답 6,423m²로 합필되었다(이하 합필전후의 위 포천시 M 토지 7필지를 '이 사건 M 토지'라 하고, 그 중 합필전 토지 일부를 지칭할 경우 'P 토지'라 한다).
- 4) 원고들은 2009. 12. 7.경 피고의 장남인 Q로부터 피고가 이 사건 M 토지를 매도한 사실을 들은 후, 피고에게 '원고들이 망인과 함께 이 사건 M 토지를 매수한 후 자신들의 지분을 망인에게 명의신탁해 놓았다'라는 취지로 주장하면서 피고에게 이 사건 M 토지에 관하여 정산을 요구하였다.
- 5) 이에 피고는 2009. 12. 31. 원고들에게 현금보관증 2장(이하 '이 사건 각 현금보관증'이라 한다)을 작성·교부하였는바, 그 주요 내용은 다음과 같다.

[원고 A에 대한 현금보관증(갑 제6호증)]

- 一金 팔천만원정
- 현금보관인 C이 위 금액을 차용해서 현금 보관하고 있습니다.
- 반환일은 2010. 2. 8.로 한다.

[원고 B에 대한 현금보관증(갑 제7호증)]

- 一金 이억삼천칠백만원정
- 위 금액을 C이 차용해서 현금 보관하고 있습니다.
- 반환일은 2010. 2. 8.로 한다.
- 원 금액은 삼억삼천칠백만원 중에서 일억원을 반환(대출금)하고 난 금액입니다.

다. 이 사건 E 토지 관련

- 1) 분할 전 고양시 덕양구 X 임야 약 4,700평에 관하여 2003. 8.경 매도인은 F 등, 매수인은 원고 A, 피고, 원고 A의 딸인 Y, 매매대금은 850,000,000원으로 하는 매매계약서가 작성되었다.
- 2) 그 후 위 토지 중 각 1/3 지분에 관하여 2003. 11. 7. 원고 A, 피고, Z 명의로 2003. 11. 5. 매매를

원인으로 한 지분이전등기가 경료되었다.

3) 위 토지는 2008. 4. 14. 고양시 덕양구 AA 임야 5,184m², AB 임야 5,183m², D 임야 5,183m²로 각 지번변경 및 분할되었고, 원고 A, 피고, Z는 2008. 5. 8. 분할 후 위 E 토지 3필지에 대하여 2008. 5. 7. 공유물 분할을 원인으로 한 공유자전원지분전부이전등기를 경료함으로써, 고양시 덕양구 AA 임야 5,184m²에 관하여는 원고 A 명의의, AB 임야 5,183m²에 관하여는 Z 명의의, D 임야 5,183m²에 관하여는 피고 명의의 단독등기가 각 경료되게 되었다(이하 분할 후 위 E 토지 3필지를 통틀어 '이 사건 E 토지'라 하고, 그 중 일부를 지칭할 경우 'AC 토지'라 한다).

4) 한편, 이 사건 E 토지에 관하여 원고 A, 피고, Z 명의의 2008. 4. 25.자 사실확인서가 작성되었는바(이하 '이 사건 사실확인서'라 한다), 그 주요 내용은 다음과 같다.

사실확인서(갑 제11호증)

1. 갑(원고 A), 을(피고), 병(Z)은 2003. 11. 7. 경기도 고양시 덕양구 X 임야 4,700평을 '갑'인 A이 단독으로 출자하여 매입한 땅이지만, 사정에 의하여 '을'인 C과 '병'인 Z 세 사람의 공동명의로 등기하였다. 그리고 2008. 4.에 AA, AB, D에 대해 3명이 5,183m²/ 5,184m²/ 5,184m²로 분할 등기하였으나 실은 위 부동산의 전 지분이 '갑'인 A의 소유임을 확인한다.

2. 따라서 을이나 병은 위 부동산에 대해 담보제공이나 매매를 할 수 없다. 그리고 후일 갑의 요구가 있을 시에는 을과 병은 언제든지 응하여 갑 또는 갑이 지정하는 사람에게 소유권 이전 절차를 진행한다.

[인정근거] 다툼이 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7, 9 내지 11호증, 을 제1, 2, 12 내지 13호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 M 토지 관련 청구 부분에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들 주장의 요지 가) 이 사건 M 토지는 원고들과 망인이 공동으로 매수하되 명의신탁 약정에 따라 농지인 이 사건 M 토지에 대하여 유일하게 등기가 가능하였던 망인 명의로 소유권이전등기를 마친 것으로서, 매매대금으로 원고 A은 170,000,000원을, 원고 B은 340,200,000원을 각 부담하였다.

나) 피고는 망인의 사망 후 이 사건 M 토지에 관하여 단독으로 소유권이전등기를 마치게 되자, 위와 같은 명의신탁 관계를 잘 알고 있으면서도 원고들과 아무런 사전 합의 없이 이 사건 M 토지를 O에게 매도하였고, 원고들이 위 사실을 추궁하면서 자신들의 지분에 대한 정산을 요구하자 2009. 12. 31. 원고들에게 이 사건 각 현금보관증을 작성해 주었다.

다) 이와 같이 이 사건 각 현금보관증은 이 사건 M 토지에 관한 정산 과정에 피고가 원고들에게 지급하여야 할 부당이득금 또는 정산금의 범위를 정한 것이므로, 피고는 원고 A에게 80,000,000원, 원고 B에게 237,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 변제기 다음 날인 2010. 2. 9.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 주장의 요지 가) 이 사건 M 토지는 망인이 그 대금을 전부 출자하여 단독으로 매수한 것일 뿐이고, 망인과 원고들 사이에 명의신탁 관계가 존재한 바도 없다.

나) 이 사건 각 현금보관증은 원고들의 강요에 의하여 피고의 진의와는 달리 작성된 것으로서, 당초부터 무효이거나 피고가 그 의사표시를 취소함으로써 소급적으로 무효가 되었다.

다) 피고는 원고 A에게 70,000,000원, 원고 B에게 100,000,000원 상당의 각 대여금채권을 각 보유하고 있을 뿐만 아니라, 이 사건 M 토지 매도 당시 양도소득세 163,519,740원, 취득세 7,237,730원, 부동산 중개수수료 8,000,000원, 합계 178,757,470원을 지출하여 원고들에게 같은 금액 상당의 비용상환청구권을 보유하고 있는바, 이는 원고들의 금전채권과 대등액에서 상계되어야 한다.

나. 청구원인에 대한 판단

1) 살피건대, 위 기초사실 및 거시 증거, 갑 제14, 15, 17, 37, 38, 41호증, 을 제6, 34호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 M 토지는 원고들이 망인과 공동으로 매수하되 그 등기명의만 망인 앞으로 해 놓은 것으로서 원고들과 망인 사이에는 명의신탁 관계에 있었고, 이 사건 각 현금보관증은 망인의 사망으로 이 사건 M 토지와 함께 명의신탁 관계도 승계받은 피고가 원고들의 사전 동의 없이 이 사건 M 토지를 매도한 후 원고들의 정산 요청에 따라 작성된 것으로 봄이 상당하다.

가) 합필전 M 토지 중 일부에 대한 원고 B 명의의 매매계약서 존재

원고 B은 합필 전 포천시 R, V 토지에 관하여 매도인 AD, 매수인 원고 B, 매매대금

340,200,000원으로 하는 2005. 2. 1.자 부동산매매계약서(갑 제1호증)를 보유하고 있는바, 만일 피고 주장과 같이 망인이 단독으로 이 사건 M 토지 전체를 매수하였다면 원고 B이 위와 같은 부동산매매계약서를 보유하고 있을 이유가 없다(이에 대하여 피고는 위 부동산매매계약서가 위조되었다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다).

나) 매매대금 마련 경위에 대한 원고들 주장의 신빙성

(1) 원고 A의 경우 이 사건 M 토지에 관하여 망인 명의의 소유권이전등기가 마쳐질 무렵인 2005. 3. 4. AE로부터 50,000,000원, 망인으로부터 망인이 2005. 4. 20.경 농협중앙회로부터 대출받은 90,000,000원 중 70,000,000원, 합계 120,000,000원을 차용한 사실이 확인되는데, 이는 원고 A이 지출하였다고 주장하는 170,000,000원에 근접한 액수이다.

(2) 이에 대하여 피고는 망인이 원고 A에게 70,000,000원을 빌려준 사실 자체는 인정하면서도, 이는 이 사건과는 무관한 것으로 농협중앙회 대출금 90,000,000원 중 일부가 아니라는 취지로 주장하나, 이를 뒷받침할 자료가 전혀 없을 뿐만 아니라, 오히려 갑 제3호증(피고의 자필메모)의 기재에 의하면 피고는 자필로 '농협(AF) 구천만원(90,000,000) 대출수수료 등 합계 1,491,680원 중 1,160,195원은 70,000,000원에 대한 수수료로서 형님(원고 A)이, 331,484원은 20,000,000원에 대한 수수료로서 우리(피고)2)가 부담한다'는 취지의 기재와 함께, '컨테이너 이동비', '농지원부', '취득세' 등의 기재도 존재하는바, 이에 비추어 보면 피고가 이 사건 M 토지와 관련하여 농협중앙회로부터 대출받은 90,000,000원 중 70,000,000원을 원고 A에게 다시 대여해 주는 과정에 그 수수료 등의 부담 내역을 구체적으로 정산하는 과정에 위 자필메모를 작성한 것으로 봄이 상당하므로, 위 70,000,000원은 이 사건 M 토지와는 무관하다는 피고의 주장은 믿기 어렵다.

(3) 한편 원고 B의 경우 2005. 3. 21. 망인에게 240,000,000원을 송금한 바 있고, 이 사건 각 현금보관증 중 원고 B에 관한 현금보관증(갑 제7호증)에는 '원 금액은 337,000,000원이다'라고 기재되어 있는바, 이 역시 원고 B이 지출하였다고 주장하는 340,200,000원에는 다소 부족하나 거의 근접한 액수에 해당한다.

(4) 이에 대하여 피고는, 망인이 2001년경 원고 B에게 200,000,000원을 대여하였는바, 원고 B이

2005. 3. 21. 망인에게 송금한 240,000,000원 중 100,000,000원은 위 차용금 중 일부를 변제한 것으로서 이 사건 M 토지와는 무관하다는 취지로 주장하고, 실제로 망인이 2001. 2. 21. 원고 B에게 200,000,000원을 대여한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 원고 B이 위 송금한 240,000,000원과는 별개로 2004. 3. 15.경부터 2004. 3. 19.경까지 사이에 합계 103,000,000원을 인출하거나 망인에게 송금한 점, 원고 B이 위 200,000,000원 차용 다음 달인 2001. 3. 21.경부터 2004. 3. 23.경까지는 망인에게 평균 1,600,000원을 매월 지급하다가 위와 같이 103,000,000원을 인출하거나 망인에게 송금한 다음 달인 2004. 4. 23.경부터 2009. 11. 20.까지는 그 절반인 평균 800,000을 매월 지급한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고 B은 위 240,000,000원을 송금하기 전인 2004. 3.경 망인으로부터 차용한 200,000,000원 중 100,000,000원을 이미 변제하였고, 그에 따라 그 이자도 1,600,000원에서 800,000원으로 감액된 것이라고 봄이 상당하므로, 2005. 3. 21.경 송금된 240,000,000원 중 100,000,000원이 이 사건 M 토지 매매대금과는 무관하다는 피고의 주장 역시 믿기 어렵다.

다) 피고의 자필메모 기재 내용

나아가 감정인 AG의 필적감정 결과 피고의 필적임이 인정된 피고의 각 자필메모(갑 제3, 4호증)에는 이 사건 M 토지와 관련3) 하여 대출수수료, 컨테이너 이동비, 법무사 비용, 농지원부 발급 비용, 취득세 등 소유권이전을 위한 제반 비용을 정산하는 내용 등이 기재되어 있는바, 만일 망인이 이 사건 M 토지를 단독으로 매수한 것이라면 위와 같은 내용의 위 각 자필메모가 작성될 별다른 이유가 없다(이에 대하여 피고는 위 각 자필메모가 기억나지 않는다는 취지로 주장할 뿐 별다른 대응을 하지 못하고 있는데, 구체적인 기재 내용 등에 비추어 볼 때 그 자체가 기억나지 않는다는 피고의 주장은 믿기 어렵다).

라) 이 사건 각 현금보관증 기재 내용

무엇보다 피고는 이 사건 M 토지에 관한 원고들의 정산 요청을 받고 얼마 후 이 사건 각 현금보관증을 작성해 주었는바, 각 현금보관증의 작성 시기나 그 경위, 그 당시의 상황, 그 밖에 피고가 원고들에게 위와 같은 내용의 현금보관증을 작성해 줄 만한 별다른 이유가 없는 점 등을 고려하여 보면 이 사건 각 현금보관증 역시 이 사건 M 토지가 명의신탁된 것이라는 원고들의 주장을 뒷받침하고 있다.

마) 피고에 대한 불기소이유서의 기재 내용

한편 원고들은, 원고들이 망인에게 명의신탁한 이 사건 M 토지를 피고가 상속받은 후 임의로 매각한 것에 대하여 피고를 횡령죄로 고소하였는데, 검찰은 2014. 6. 2. 위 횡령 혐의에 관하여는 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분을 하면서도, 그 불기소이유서에서 '고소인들의 각 진술, 부동산매매계약서, 통장거래내역 등을 종합하면, 본건은 고소인들의 주장처럼 망인 등 3인이 명의신탁 약정을 맺고 망인 단독 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실이 인정된다'고 결론을 내린 바 있다.

바) 매매대금 마련 경위에 대한 피고 주장의 신빙성 부족 등

(1) 피고는, 망인이 이 사건 M 토지 매도 무렵 그 소유의 의정부시 AH 전 1,798.36㎡를 매도한 대금 272,000,000원, 농협중앙회로부터 대출받은 90,000,000원, 국민은행으로부터 대출받은 100,000,000원, 피고로부터 송금 받은 15,000,000원 등을 합하여 이 사건 M 토지의 매매대금을 전부 지급하였다고 주장한다. 그러나 우선 위 AH 토지의 경우 매매계약서 작성일자는 2005. 7. 16.이고 그 등기부등본상의 등기원인(매매)일자도 2005. 9. 1.로서 모두 이 사건 M 토지의 소유권이전등기 경료일인 2005. 5. 18. 이후이므로, 이 사건 M 토지의 매도인들이 망인이나 원고들로부터 매매대금을 지급받기 전에 그 등기를 이전해주지 않는 이상 위 AH 토지의 매매대금으로 이 사건 M 토지의 매매대금에 충당할 수 없었던 것으로 보이는 점(한편 피고는, 망인이 위 AH 토지의 매매계약서 작성일자 또는 등기부등본상의 등기원인일자보다 먼저 위 AH 토지의 매매대금을 지급받았을 가능성을 제기하고 있기도 하나, 그렇다면 위 AH 토지의 매수인은 자신의 명의로 등기를 이전받기 전에 매매대금을 전부 지급한 것이 되는바, 이 역시 거래 상식에 부합하지 않으므로 선뜻 수긍할 수 없다), 앞서 살펴본 바와 같이 망인이 농협중앙회로부터 대출받은 90,000,000원 중 70,000,000원은 원고 A에게 지급된 것으로 봄이 상당한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 M 토지 매매대금 마련에 대한 피고의 위 주장은 선뜻 믿기 어렵다.

(2) 나아가 비록 망인 또는 피고가 이 사건 M 토지의 등기필증을 보유하고 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 살펴본 여러 사정에다 망인이 농지인 이 사건 M 토지에 관하여 소유권이전등기를 위하여 등기필증을 보유할 필요성이 있었던 것으로 보이는 점 등까지 더하여 보면,

망인 또는 피고가 이 사건 M 토지의 등기필증을 보유하고 있었다는 사정만으로는 원고들과 망인 사이의 명의신탁 사실을 뒤집기에 부족하다.

2) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고 A에게 이 사건 각 현금보관증 기재 금액인 80,000,000원, 원고 B에게 237,000,000원 및 위 각 금원에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

1) 비진의표시 또는 강박에 의한 의사표시 주장에 대한 판단 가) 피고는 원고들로부터 이 사건 각 현금보관증이 강요에 의하여 피고의 진의와는 달리 작성된 것이라는 취지로 주장하나, 을 제33, 37, 43 내지 47호증의 각 기재만으로는 피고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다[오히려 갑 제23, 25, 65호증, 을 제35호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 각 현금보관증 작성 직전에 원고 B이 피고 또는 피고의 장남인 Q와 주고받은 각 문자메시지의 내용을 살펴보면 원고 B의 피고 또는 Q에 대한 태도는 비교적 정중한 것으로 보이는 점, ② 이 사건 각 현금보관증은 피고가 자신의 주거지 내에서 피고의 차남인 AI과 함께 있는 자리에서 작성된 것인데다가, 당시 상황을 녹화한 동영상에 의하더라도 피고가 비교적 평온한 분위기에서 이 사건 각 현금보관증을 작성한 것으로 보이는 점, ③ 피고는 원고들의 강요에 못 이겨 이 사건 각 현금보관증을 작성한 것이라고 주장하면서 원고들을 강요죄 등으로 고소하였으나, 검찰은 2014. 5. 30. '폭행 또는 협박으로 이 사건 현금보관증을 작성하였다고 보기 어렵고, 공갈죄의 해악의 고지에 이른 것으로 인정하기도 어렵다'는 이유로 원고들에 대하여 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분을 내린 점 등까지 종합하여 보면, 이 사건 각 현금보관증은 원고들의 강박이 없는 상태에서 피고 스스로 작성한 것이라고 봄이 상당하다].

나) 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 상계 주장에 대한 판단 가) 피고는 원고 A에 대한 70,000,000원 대여원리금 채권, 원고 B에 대한 100,000,000원 대여원리금 채권 및 이 사건 M 토지 매도 과정에 지출한 178,757,470원에 대한 부당이득반환채권을 자동채권으로 하여 원고들의 위 각 금전채권과 대등액에서 상계한다고 주장한다.

나) 살피건대, 망인이 2001. 2. 21. 원고 B에게 200,000,000원을 대여하였다가 2004. 3. 15.경부터 2004. 3. 19.경까지 그 중 100,000,000원을 변제받은 사실, 망인이 2005. 4. 20.경 원고 A에게 70,000,000원을 대여한 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 을 제66, 67, 69호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 망인으로부터 이 사건 M 토지를 상속받아 매도하는 과정에 취득세 6,219,930원, 등록세 1,017,800원을, 2009. 7. 15. 부동산중개수수료 8,000,000원을, 2010. 5. 28. 및 2010. 7. 29. 양도소득세 163,519,740원, 합계 178,757,470원을 각 납부한 사실을 인정할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 위 각 대여금채권 및 178,757,470원 상당의 비용상환청구권을 보유하고 있다 할 것이나, 다른 한편 위 기초사실 및 거시 증거, 갑 제1, 6, 7, 65호증, 을 제32호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고들이 피고의 이 사건 M 토지 매도 사실을 알고 명의신탁 관계를 정산하면서 피고와 사이에 이 사건 각 현금보관증이 작성된 점, ② 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 M 토지 매도 과정에서 원고 A은 적어도 120,000,000원(= AE로부터 차용한 50,000,000원 + 망인으로부터 차용한 70,000,000원)을 지출한 것으로 보임에도 정산 과정에 작성된 원고 A에 대한 현금보관증(갑 제6호증)에는 차용 금액이 120,000,000원에 미치지 못하는 '80,000,000원'으로 기재되어 있는 점, ③ 한편 원고 A에 대한 현금보관증(갑 제7호증)에는 차용 금액이 '237,000,000원'이라고 기재되어 있고, 말미에 '원 금액 337,000,000원 중에서 100,000,000원을 반환(대출금)하고 난 금액'이라고 기재되어 있는 점, ④ 한편 갑 제65호증[원고 B 일기장(2009. 12. 31.자)] 중 '337,000,000원만 정산 받는 것으로 현금보관증을 작성함으로써 4년 6개월 만에 원금만 회수하고 2억여 원 상당의 이자는 받지 못하게 되었다'는 기재 등에 비추어 볼 때, 원고들은 이 사건 각 현금보관증 작성 당시 원고들이 지출한 매매대금에 대한 이자 200,000,000원 상당, 매매차익 140,000,000원 상당4) 을 제외한 매매대금 원금의 지급만을 구한 것으로 보이는 점, ⑤ 나아가 피고는 이 사건 각 현금보관증 작성 및 이 사건 M 토지에 대한 위 양도소득세 등 납부 이후 이 사건 소송에서 최초로 위 상계주장이 담긴 2015. 2. 23.자 준비서면을 제출할 때까지 약 4년 7개월 내지 5년 2개월 기간 동안 원고들에 대하여 위 각 대여원리금채권이나 비용상환청구권을 전혀 행사한 바 없는 점 등 위와 같이 이 사건 각 현금보관증의 작성 경위나 그 시점, 원고들이 이 사건 M

토지 매수에 실제 지출한 금액과 이 사건 각 현금보관증에 기재된 각 차용 금액의 차이나 그 밖의 기재 내용 등을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 M 토지 매도 후 원고들의 요청에 따라 지급하여야 할 금액을 정하는 과정에, ① 피고가 원고들에게 지급하여야 할 매매대금 원금 및 그에 대한 이자와 매매차익, ② 원고들이 피고에게 지급하여야 할 위 각 대여원리금 및 이 사건 M 토지를 매도함으로써 이미 발생하였거나 향후 발생하게 될 양도소득세 등 각종 비용 등을 모두 고려하여 원고들에게 실제 지급할 금액을 계산하여 이 사건 각 현금보관증을 작성하였다고 봄이 상당하므로, 피고의 원고들에 대한 위 각 대여원리금 채권 및 비용상환청구권은 이로써 모두 소멸하였다 할 것이다.

다) 따라서 이를 지적하는 원고들의 주장은 이유 있으므로, 결국 피고의 상계주장 역시 이유 없다.

라. 소결론

결국 피고는 원고 A에게 80,000,000원, 원고 B에게 237,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 위 각 현금보관증상의 변제기 다음 날인 2010. 2. 9.부터 원고 A에 대하여는 이 사건 지급명령신청서 부분 송달일인 2013. 9. 12.까지, 원고 B에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일인 2013. 10. 15.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 이 사건 E 토지 관련 청구 부분에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 A 주장의 요지 가) 원고 A은 이 사건 E 토지를 단독으로 출자하여 매수하였으나 단독 명의로 소유권이전등기를 경료하지 않고, 원고 A, 피고, Z 3인의 공유로 지분이전등기를 마친 것이고, 매도인들도 그와 같은 사정을 잘 알고 있었는바, 이는 원고 A 지분을 제외한 나머지 지분들에 개하여 피고 및 Z를 수탁자로 하는 등기명의신탁이 이루어진 것이다.

나) 또한 위와 같은 법률관계를 명확하게 하기 위하여 원고 A, 피고, Z는 분할 전 고양시 덕양구 X 토지가 이 사건 E 토지 3필지로 각 분할될 무렵인 2008. 4. 25.경 '이 사건 E 토지의 실제 매수인은 명의신탁자인 원고 A이며, 명의수탁자인 피고 및 Z는 언제든지 원고 A이 지정하는 사람에게 그 소유권을 이전한다'는 내용의 이 사건 사실확인서를 작성하였다.

다) 따라서 (1) 주위적으로 원고 A은 피고에게 피고 명의의 D 토지에 관하여 2008. 4. 25.자 이 사건

사실확인서상 합의에 따른 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, (2) 제1 예비적으로 원고 A은 피고에게 명의신탁 약정 및 그로 인한 물권변동이 무효가 됨에 따라 원고 A이 여전히 소유자인 D 토지 중 1/3 지분에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을, 매도인들인 F 등이 소유자인 D 토지 중 2/3 지분에 관하여 F 등을 대위하여 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 각 구하며, (3) 제2 예비적으로 원고 A은 명의신탁 약정 및 그로 인한 물권변동이 무효가 됨에 따라 이 사건 E 토지 전체의 소유자인 F 등을 대위하여 피고에게 D 토지 전체에 대하여 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

2) 피고 주장의 요지 가) 이 사건 E 토지는 원고 A의 남편인 K과 망인이 공동으로 매수하였으나 사업 실패시 강제집행을 피하기 위하여 그 등기를 원고 A, 피고, Z 명의로 한 것일 뿐, 원고 A이 단독으로 매수한 것이 아니다.

나) 나아가 이 사건 사실확인서는 원고 A이 피고의 인장을 보관하고 있음을 기화로 작성한 것일 뿐, 피고가 이 사건 사실확인서를 작성한 사실이 없다.

나. 판단

1) 살피건대, 위 기초사실 및 거시 증거, 갑 제27, 29 내지 34, 49, 50, 64호증, 을 제24, 26, 46호증의 각 기재, 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고 A은 이 사건 E 토지를 단독으로 출자하여 매수하였으나 명의신탁 약정에 따라 원고 A, 피고, Z 3인의 공유로 지분이전등기를 마친 것이고, 매도인들도 그와 같은 사정을 잘 알고 있었다고 봄이 상당한바, 이에 의하면 E 토지 AB에 관하여는 Z를 명의수탁자로 하는, E 토지 D에 관하여는 피고를 명의수탁자로 하는 등기명의신탁이 이루어졌다 할 것이다.

가) 진정성립이 인정되는 이 사건 사실확인서의 존재

먼저 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 당사자의 내심적 의사에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 그 기재내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한, 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야

하는데(대법원 2002. 6. 11. 선고 2002다6753 판결, 대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065

판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등 참조), 이 사건 사실확인서(갑 제11호증, 피고의 인영부분에 다툼이 없어 문서 전체의 진정성립이 추정된다. 피고는 이 문서가 원고 A에 의하여 위조된 것이라고 주장하나, 을 제34, 36, 46, 61, 77호증의 각 기재만으로는 위조사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다)의 기재에 의하면 이 사건 E 토지에 관하여 원고 A의 주장과 같은 명의신탁 관계가 존재한다는 내용이 기재되어 있고, 달리 위 기재내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 만한 반증이 없다.

나) 매매대금 마련 경위에 대한 원고 A 주장의 신빙성

원고 A은 2003. 6. 18. 본인 명의의 신한은행 계좌에서 60,000,000원을 출금하였고, 2003. 9. 1.경 AE에게 합계 100,000,000원을 차용하였으며, 2003. 9. 1.경부터 2003. 9. 8.경까지 K이 대표이사로, 원고 A과 K이 출자한 회사로서 K이 대표이사로 재직 중인 유한회사 AJ(이하 'AJ'이라 한다) 명의의 계좌에서 합계 330,000,000원 상당의 금원을 인출하였고, 그 무렵 시동생인 AK으로부터 합계 270,000,000원⁵⁾을 차용하는 등 합계 760,000,000원 상당의 자금을 마련한 사실이 인정되는바, 이는 이 사건 E 토지의 매매대금 850,000,000원에 근접한 액수이다.

다) 매매대금 마련 경위에 대한 피고 주장의 신빙성 부족

이에 반하여 피고는, 망인과 피고가 이 사건 E 토지 매매대금으로 최소한 합계 120,000,000원 상당을 직접 지불하였고, 나머지 부족 금액은 AJ 소유의 서울 종로구 AL 대 484.3m²를 담보로 대출을 받아 충당하였다고 주장한다. 그러나 AJ의 법인등기부등본 및 정관에 의하면 AJ을 실제 운영하는 자는 원고 A 또는 남편 K으로 봄이 상당하므로 망인이 AJ의 자금을 매매대금으로 사용하였다는 피고의 주장은 선뜻 믿기 어려운데다가, 망인이 이 사건 E 토지의 매매대금을 지급하였다면 그 지분관계에 비추어 적어도 약 283,333,333원(= 매매대금 총액 850,000,000원 × 1/3) 상당을 지급하였어야 하는 것으로 보이는데, 피고의 주장에 의하더라도 망인 또는 피고가 직접 지급한 금액은 120,000,000원이라는 것인바, 이는 이 사건 E 토지 중 1/3 지분에 대한 매매대금으로 보기에는 상당히 부족하다.

라) 원고 A의 등기필증 보유

나아가 일반적으로 부동산의 소유 명의를 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기필증과 같은

권리관계를 증명하는 서류는 명의신탁자가 소지하는 것이 상례인데(대법원 1990. 4. 24. 선고 89다카14530 판결 등 참조), 원고 A은 분할 전 고양시 덕양구 X 토지뿐만 아니라 그 분할 후인 이 사건 E 토지 전체에 대한 등기필증을 현재까지 계속 소지하여 왔다.

마) 매도인 F의 증언 등

한편 이 사건 E 토지의 매도인들을 대표한 F은 '2003. 8.경 원고 A과 이 사건 E 토지에 관한 매매계약을 체결하였고, 매매대금 전액을 원고 A으로부터 지급받았다'는 취지의 2013. 11. 26.자 사실확인서를 작성하였고, 이 법정에서도 '이 사건 E 토지에 관한 매매계약 당시 원고 A으로부터 명의신탁 관계를 들어 알고 있었다'는 취지로 증언한 바 있다.

2) 나아가 피고가 공유물분할에 의하여 D 토지의 단독소유자가 된 사실, 피고가 2008. 4. 25. 원고 A과 사이에 '원고 A이 요청할 경우 D 토지 소유권을 원고 A이 지정하는 사람에게 이전한다'는 취지로 합의한 사실은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 결국 피고는 원고에게 D 토지에 관하여 2008. 8. 25. 합의를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것이다(한편, 이 사건 E 토지에 관해 원고 A의 주위적 청구를 인용하는 이상 제1, 2 예비적 청구에 대하여는 따로 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 이 사건 금전지급청구 및 이 사건 E 토지에 대한 주위적 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이태수

판사손영언

판사박민

1) 포천시 R 답 507m², S 답 244m², T 답 120m², U 답 27m², V 답 2,706m², W 답 143m²를 말한다.

2) 위 피고 자필메모에는 수수료 등 부담 주체로 '안동', '형님', '우리'가 등장하는바, '안동'은 당시 안동시에 거주하였던 원고 B을, '우리'는 피고를 지칭한다고 보아야 하므로, 나머지 '형님'은 원고 A을

지칭한다고 봄이 상당하다.

3) 위 각 자필메모에 '포천'이 언급되어 있는 점에다 그 내용 등에 비추어 볼 때 포천시에 소재하고 있는 이 사건 M 토지의 소유 명의 이전에 드는 비용을 정산한 것으로 봄이 상당하다.

4) 갑 제1호증(매매계약서)의 기재에 의하면 그 면적의 합계가 3,213㎡인 R, V 토지의 매매대금이 340,200,000원인바, 이에 비추어 볼 때 그 면적의 합계가 3,210㎡인 나머지 N, S, T, U, W 토지의 매매대금 역시 그와 비슷하다고 봄이 상당하므로, 원고들과 망인이 매수할 당시의 이 사건 M 토지의 매매대금 총액은 680,000,000원 상당이었을 것으로 추정된다. 그런데 을 제32호증(통지서)의 기재에 의하면 피고가 0에게 이 사건 M 토지를 적어도 820,000,000원에 매도한 것으로 보이는바, 이에 비추어 보면 피고는 이 사건 M 토지를 매도함으로써 140,000,000원(= 820,000,000원 - 680,000,000원 상당의 매매차익을 얻었다고 볼 수 있다.

5) 갑 제64호증의 기재에 의하면 AK 명의의 IBK 기업은행 계좌로 2003. 11. 6.부터 2003. 12. 16.까지 원고 A, K, Z 명의로 합계 270,000,000원이 송금된 사실이 인정된다.