

수원고등법원 2024. 3. 28 선고 2023나12797(본소), 2023나12803(반소) 판결

[소유권이전등기말소청구 · 소유권말소등기]

재판경과

수원고등법원 2024. 3. 28 선고 2023나12797(본소), 2023나12803(반소) 판결

수원지방법원 2023. 2. 1 선고 2021가합20166 판결

전문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인

A

소송대리인 법무법인 일호

담당변호사 서현석, 한정민

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인

B

소송대리인 법무법인 코러스

담당변호사 박종대

변론종결 2024. 1. 11.

판결선고 2024. 3. 28.

제1 심판결 수원지방법원 2023. 2. 1. 선고 2021가합20166(본소), 2022가합 18771(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소에 대한 항소와 피고(반소원고)의 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

주위적으로, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 제1심 판결문 별지1(이하 ‘별지1’이라고만 한다) 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 2020. 6. 12. 접수 제110666호로 마친 각 소유권이전등기의, 제1심 판결문 별지2(이하 ‘별지2’라고만 한다) 목록 기재 각 부동산에 관하여 각 수원지방법원 2020. 6. 12. 접수 제110667호로 마친 각 소유권이전등기의, 제1심 판결문 별지3(이하 ‘별지3’이라고만 한다) 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 2020. 6. 12. 접수 제110668호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 886,673,065원과 그 중 289,031,210원에 대하여는 2020. 6. 10.부터, 597,641,855원에 대하여는 2021. 1. 1.부터 각 이 사건 본소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는, C에게 제1심 판결문 별지4(이하 ‘별지4’라고만 한다) 목록 기재 각 부동산에 관하여 용인등기소 2013. 9. 4. 접수 제139035호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고에게 547,470,000원과 이에 대하여 2020. 8. 19.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결의 본소에 관한 부분을 취소한다. 본소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

나. 피고

제1심판결의 반소에 관한 부분을 취소한다. 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 사건에 관하여 이 법원이 적을 이유는, 아래와 같이 일부 수정하는 것 외에는 제1심판결 이유의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다(당사자들이 당심에서 한 주장은 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 아래에서 보는 바와 같이 일부 부동산에 관한 매매대금이나 부동산 지번 등에 대한 사실인정 부분 이외에는 제1심 및 당심에서 제출한 증거들을 다시 살펴보아도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다).

○ 제1심 판결문 제3면 제14행 중 “130,000,000원에”를 “306,000,000원에”로 고친다.○ 제1심 판결문 제4면 제2행 중 “2017. 9. 27.”을 “2017. 9. 29.”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제4면 글 상자 아래 제2행 중 “같은 날”을 “2020. 6. 12.”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제6면 제1행 중 “피고와 원고는”을 “피고와 원고가”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제6면 제13, 14행 중 “26, 27 내지 30, 33, 34호증, 을 제1 내지 3, 5 내지 8, 10, 16, 24 내지 26, 28, 31호증의”를 “9, 10, 22 내지 35, 42 내지 46, 49, 50, 54호증, 을 제1 내지 3, 5 내지 10, 16, 22, 24 내지 26, 28, 29, 31호증의”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제6면 마지막 행부터 제7면 제3행까지를 다음과 같이 고친다.

『가) 일반적으로 부동산의 소유자명의만을 다른 사람에게 신탁한 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례라고 할 것이므로 명의신탁자라고 주장하는 사람이 이러한 권리관계서류를 소지하고 있는 사실은 명의신탁을

뒷받침하는 유력한 자료가 된다고 할 것인바(대법원 1990. 4. 24. 선고 89다카14530 판결 등 참조), 매도인들로부터 원고 명의로 이 사건 부동산 등을 매수하는 과정에서 작성된 매매계약서들을 피고가 보유하고 있다. 또한 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 부동산 등을 매수하기 위한 매매대금과 등기비용, 대출금 이자 등 부대비용을 모두 피고가 부담하였다.』

○ 제1심 판결문 제7면 제5행 중 “1,619,000,000원”을 “1,369,000,000원”으로 고친다. ○ 제1심 판결문 제7면 제9행 중 “별지 목록”을 “별지1 목록”으로 고친다.

○ 제1심 판결문 제7면 제14행 중 “410,000,000원은”을 “410,000,000원은 2019. 10. 29.”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제7면 제17행 중 “원고 명의 통장에 90,00,000원을”을 “2007. 10. 29. 원고 명의 통장에 90,000,000원을”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제7면 제18행 중 “2007. 11. 16.”을 “2007. 11. 15.”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제7면 제19행 중 “J에게”를 “2007. 11. 16. J에게”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제8면 제3행 중 “BQ”를 “P”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제8면 제13행 중 “없으며,”를 “없으며(원고 또한 이 사건 부동산 등을 매수하는 매매계약서를 작성하는 자리에 피고와 함께 동석한 바 있으나 구체적인 내용에는 관여하지 않았고, 위 부동산을 취득하거나 이를 개발하는 데 소요되는 비용을 계산하는 일은 피고의 자녀 BR이 담당하였다고 밝힌 바 있다),”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제8면 밑에서 세 번째 행 중 “같은 날“을 ”그 무렵“으로 고친다.

○ 제1심 판결문 제9면 제4행 중 “부담하였다.”를 “전담하였다.”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제9면 제5행부터 제10면 제3행까지를 다음과 같이 고친다.

『 마) 원고는 매도인들로부터 이 사건 부동산 등을 각 매수하면서 그 매매대금을 자신이 부담하였거나 피고로부터 매매대금을 차용한 후 다시 피고에게 변제하였다고 주장한다. 그러나 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 부동산 등의 매수에 있어 실질적으로 그 비용을 부담한 주체는 피고였다고 봄이 상당하므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

① 피고는 별지1 목록 기재 각 토지를 취득하면서 위 토지들에 설정된 V조합 명의의 근저당권의

피담보채무를 인수하였고, 피고 명의의 근저당권부 채권액을 매매대금에서 공제하였으며, 피고가 나머지 매매대금 140,000,000원을 매도인들에게 지급하였음은 앞서 본 바와 같다. 한편 원고가 별지1 목록 기재 각 토지에 대하여 피고에게 변제하였다고 주장하는 2017. 10. 23. 자 200,000,000원은 원고가 2017. 10. 20. M 토지를 담보로 AC조합으로부터 대출받은 200,000,000원을 피고에게 지급한 것으로 보이는데, 아래 ⑤항에서 보는 바와 같이 M 토지를 원고 명의로 취득함에 있어 원고가 그 비용을 부담하였다고 보기 어려운 이상, 원고가 위 200,000,000원을 실질적으로 부담하였다고 볼 수 없다. 또한 원고는 그 밖에 ‘피고로부터 차용한 별지1 목록 기재 각 토지의 매수대금 내지 개발자금 중 2019. 7. 8. 100,000,000원, 2019. 7. 25. 100,000,000원, 2019. 9. 17. 210,000,000원, 2020. 4. 29. 57,366,990원을 피고에게 각 송금하는 방식으로 변제하였다고 주장하나, 위 금원의 출처는 용인시 처인구 BS 토지(이는 이후 BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA 토지로 분할되었는데, 이하에서는 분할 전후를 구분하지 않고 ‘BS 토지’라고 한다)의 일부 수용에 따른 수용보상금인데, 아래 ②항에서 보는 바와 같이 BS 토지는 실질적으로 피고의 비용부담 하에 취득되었다고 봄이 타당한바, 위 송금내역을 두고 원고가 피고로부터 별지1 목록 기재 각 토지의 매수자금 명목으로 차용한 돈을 변제한 것이라고 볼 수도 없으므로, 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

② 별지2 목록 기재 각 부동산의 매매대금 중 410,000,000원은 2019. 10. 29. 피고가 운영위원장으로 있는 X교회로부터 원고 명의로 대출받은 돈이라는 점은 앞서 본 바와 같고, 한편 2019. 11. 29., 2020. 3. 2. BS 토지의 일부 수용에 따른 수용보상금 합계 1,717,201,940원으로부터 위 대출금이 변제되었다. 이에 대하여 원고와 피고는 2013. 10. 31. BS 토지를 450,510,000원에 낙찰받음에 있어 각자 자신이 비용을 부담하였다고 주장하므로 살피건대, 피고는 위 토지의 취득 과정에서 2013. 9. 12., 같은 해 10. 8. 원고에게 총 107,000,000원을 지급하였고, 위 토지 개발에 소요되는 비용 일부를 피고가 부담한 것으로 보이는 점, 원고가 BS 토지를 낙찰받게 된 부동산임의경매 절차(수원지방법원 CB)는 주식회사 CC의 임의경매신청에 의해 개시된 것이었는데, 원고가 위 토지를 취득한 당일에 주식회사 CC이 재차 위 토지에 근저당권을 설정받았는바, 이는 위 토지를 담보로 대출받은 돈으로 위 토지의 경락대금을 납부하였다는 피고의

주장에 부합하는 점, 을 제25호증의 송금내역에 관하여 피고는 BS 토지를 담보로 대출받은 돈의 이자를 자신이 부담한 것이라는 취지로 주장하는 반면 원고는 위 토지 지상 건물을 임차한 H으로부터 받은 임대료라는 취지로 주장하는데, 앞서 본 바와 같이 H은 피고가 실질적으로 운영하고 있는 사업체인 점, 피고는 2014. 3. 10.부터 원고에게 돈을 송금하였는데, 위 토지를 담보로 4억 원을 대출받은 시기는 이와 근접한 2014. 2. 10.인 반면 임대차기간은 이보다 한참 이후인 2015. 1. 1.부터인 점 등을 고려하면, 위 송금내역 역시 피고의 주장에 보다 부합하는 점 등을 종합하면, BS 토지는 실질적으로 피고의 비용부담 하에 취득되었다고 봄이 타당하다. 또한 원고가 2020. 6. 30. 피고에게 42,065,510원을 송금한 사실은 인정되나(갑 제27호증), 별지2 목록 기재 각 부동산의 매매와 위 송금 사이의 시간적 간격 등을 고려할 때, 이러한 사실만으로 원고의 주장과 같이 원고가 피고에게 위 각 부동산의 취·등록세 명목으로 위 돈을 송금해준 것이라고 단정하기도 어렵다.

③ 별지3 목록 기재 각 부동산의 매수대금 일부는 피고 내지 AG이 원고 명의 계좌에 송금한 돈이나 원고에게 교부한 수표로 지급되었다. 1) 원고는 '위 부동산 매수자금의 재원이 된 2007. 10. 29. 자 90,000,000원은 피고가 원고, 피고의 처 N, 피고의 동생 AD, AE 4인 명의로 공유 등기가 되어 있던 용인시 처인구 AF 토지(이후 CD, CE, CF로 분할되었는바, 이하에서는 분할 전후를 구분하지 않고 'AF 토지'라고 한다)의 소유권을 CG에게 이전함에 따라 원고 지분 상당의 대가를 보전받은 것'이라는 취지로 주장하나, AF 토지는 2005. 11. 25. 매매로 처분된 것으로 그 처분일로부터 2년 가까이 지난 시점에 그 대가를 보전하여 준다는 것은 매우 이례적인 점 등에 비추어 보면, 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다. 또한 원고는 매도인에게 지급된 돈 중 일부는 AG이 원고에게 지급한 돈이라고 하면서, '피고와 AG이 동업 목적으로 CH으로부터 용인시 처인구 CI, CJ 토지 등을 매수하고 그 매수대금 일부에 갈음하여 원고와 피고가 공유하는 용인시 처인구 CK 내지 CL 토지(이하 'CK 등 토지'라고 한다)의 소유권을 CH 측에게 이전하기로 하여, 그 대가로 AG으로부터 위 돈을 받았다'는 취지로 주장하나, 이를 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 존재하지 않고, 설령 원고가 CK 등 토지 중 자신의 지분에 상응하는 금액을 지급받아야 한다고 보더라도 이를 피고가 아닌 AG으로부터 직접 지급받을 이유가 없는 점, AG의 처 CM 작성 사실확인서(을 제26호증의 1)의 내용도 원고의 위 주장과 배치되는 점 등을 종합하면, 원고의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

④ 원고는 '별지4 목록 기재 각 부동산의 매매대금을 피고로부터 빌려 지급한 다음 이를 변제하였다'는 취지로 주장하나, 원고가 그 변제금으로 주장하는 2013. 9. 5. 자 80,000,000원은 위 부동산들을 담보로 대출받은 돈을 그대로 피고에게 이체한 것으로 보이는 점, 피고가 위 대출금의 이자를 납부한 것에 대하여 원고는 자신이 과거에 피고의 보험료를 대신 지급하여 준 대가로 피고가 위 대출금에 대한 이자를 대신 지급하여 준 것이라고 주장하는바, 원고의 주장 자체로도 피고가 자신의 부담으로 이자 상당액을 지급하였다는 것이고, 단지 위 보험료 액수와 이자의 금액이 유사하다는 점만으로 원고의 주장과 같이 피고가 원고의 보험료 대납에 대한 대가로 대출금 이자를 지급한 것이라고 보기는 어려운 점 등을 종합하면, 원고가 위 80,000,000원을 피고에게 변제한 것이라고 볼 수는 없다. 또한 원고가 변제하였다고 주장하는 2015. 11. 7. 자 20,000,000원은 그 변제하였다는 시기가 위 매수일로부터 2년 이상 지난 이후인 점, 원고도 피고와 동거하는 사이에 수많은 금전거래가 있었다는 점을 인정하면서도 원고와 피고 사이의 금전거래 내용에 비추어 비교적 소액인 20,000,000원을 2년 이상 지난 시점에서야 변제하게 된 이유에 대해 납득할 만한 설명을 하지 못하고 있는 점 등을 종합하면, 원고가 피고에게 지급하였다는 위 20,000,000원 역시 위 부동산 매수대금의 변제금이라고 보기는 어렵다.

⑤ 나아가 M 토지에 관하여 보건대, 원고는 '원고가 2017. 1. 9. X교회와 사이에 BS 토지 지상 건물에 관하여 전세임대차계약을 체결함에 따라 2016. 11. 4.부터 같은 해 12. 5.까지 사이에 위 교회로부터 전세보증금으로 합계 500,000,000원을 지급받았고, 2016. 11. 28.과 2016. 12. 7. 피고 측에게 위 보증금 수령액 중 합계 300,592,100원을 대여하였다가, 이에 대한 변제조로 M 토지를 취득한 것'이라는 취지로 주장하나, 원고가 위 교회로부터 지급받은 500,000,000원이 전세보증금이라고 보더라도 앞서 본 바와 같이 BS 토지는 실질적으로 피고의 비용 부담 아래 원고 명의로 취득된 토지였으므로 원고가 실질적으로 위 보증금의 귀속주체라고 보기 어려운 점, 원고는 2020. 12. 15. 위 보증금을 X교회에 반환하였다는 것이나, 그 돈은 같은 날 피고가 위 교회로부터 대출받아 원고 명의 계좌로 송금한 돈에서 지급된 것으로 보이는 점, 원고는 '2020. 12. 15. 피고로부터 위와 같이 송금받은 돈 또한 원고의 피고에 대한 대여금 변제조(2억 원)로 또는 별지1, 2 목록 기재 각 부동산에 대하여 원고가 과다 지출한 비용을 정산하기 위한 명목(3억 원)으로

지급받았다’는 것이나, 계좌이체내역 외에 이를 뒷받침할 자료가 없고, 위 각 부동산의 취득 시기로부터 상당한 기간이 경과한 후에 위와 같은 비용 정산을 하였다는 것도 선뜻 납득하기 어려운 점2) 등을 고려하면, 피고가 L으로부터 취득한 M 토지의 등기를 원고 앞으로 이전한 것 역시 원고의 비용부담 아래 이루어진 것이라고 볼 수 없다.』

○ 제1심 판결문 제10면 밑에서 네 번째 행 중 “소유권이전등기를 모두 마쳐주었는바,”를 “소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 넘겨주었는바,”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제11면 제11행 중 “2020. 6. 9.”을 “2020. 6. 12.”로 고친다.○ 제1심 판결문 제12면 제4행 중 “부동산을, L부터”를 “각 부동산을, L으로부터”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제12면 제8행 중 “같다.”를 “같은바, 원고 명의의 위 각 소유권이전등기는 무효이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는, ① 피고가 C를 대위하여 구하는 바에 따라 C에게 별지4 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, ② 피고에게 M 토지 처분대금 547,470,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제12면 제15행 중 “해당한다).”를 “해당하므로, 별지4 목록 기재 각 부동산에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 실체적 권리관계에 부합한다고 볼 수 있다),”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제13면 제11행과 제12행 사이에 다음을 추가한다.

『 한편 피고는 ‘원고가 제1심에서 피고와의 사이에 이 사건 부동산 등을 나누자는 취지의 재산분할합의를 하였다는 주장을 하지 않았음에도 제1심법원이 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산 등에 관한 재산분할합의가 있었다는 사실을 인정하여 피고의 반소 청구를 기각한 것은 변론주의를 위반한 위법에 해당한다’고 주장한다. 법률상의 요건사실에 해당하는 주요사실에 대하여 당사자가 주장하지도 아니한 사실을 인정하여 판단하는 것은 변론주의에 위배된다고 할 것이나, 당사자의 주요사실에 대한 주장은 직접적으로 명백한 경우뿐만 아니라 당사자가 법원에 증거를 제출하며 그 입증 취지를 진술함으로써 서증에 기재된 사실을 주장하거나 당사자의 변론을 전체적으로 관찰하여 간접적으로 주장한 것으로 볼 수 있는 경우에도 주요사실의 주장이 있는 것으로 보아야

하는바(대법원 2006. 6. 30. 선고 2005다21531 판결 등 참조), 기록에 의하면, 원고는 2022. 11.

29. 자 청구취지 변경신청서(2, 3쪽)에서 ‘설사 피고의 명의신탁 항변이 받아들여진다고 하더라도, 갑

제2호증 내지 갑 제4호증에 기재된 부동산과 현금의 교환은 원고와 피고 사이의 사실상의 혼인관계를 청산하면서 재산을 정리하는 의미로 당사자들이 서로에게 지급하기로 약정한 것이고, 그러므로 그 외의 나머지 재산은 원고와 피고가 가진 당시 상태 그대로 보유하기로 한 것이다'라는 취지로 주장함으로써 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산 등에 관하여 재산분할합의를 하였다는 주장을 한 바 있으므로, 제1심판결에 변론주의를 위배한 위법이 있다고 보기는 어렵다. 이와 다른 전제에 있는 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.』

2. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다.

제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 본소에 대한 항소와 피고의 반소에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한소영, 판사 나 청, 판사 김나영

1) 원고도 2007. 10. 29. 자 90,000,000원(을 제6호증의 2) 및 2007. 11. 15. 자 30,000,000원(을 제6호증의 4) 입금 내역은 피고내지 AG으로부터 지급받은 것이라는 사실 자체는 인정하고 있다.

2) 더욱이 그 정산 시기는 원고와 피고가 사실혼 관계를 해소하며 이 사건 매매계약을 체결한 2020. 6. 9. 이후이라는 것인데, 위 매매계약 체결 당시가 아니라, 그로부터 6개월 가량이 경과된 이후에 비로소 별지1, 2 목록 기재 각 부동산 관련 원고의과다 지출 비용을 정산받는다라는 것은 매우 이례적이다.