

수원지방법원 성남지원 2017. 9. 5 선고 2016가합207788 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소등]

재판경과

서울고등법원 2018. 4. 11 선고 2017나2054549 판결

수원지방법원 성남지원 2017. 9. 5 선고 2016가합207788 판결

전문

원 고 아이엔케이자산관리대부 주식회사

피 고 A

변론 종결 2017. 7. 18.

판결 선고 2017. 9. 5.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게, 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2006.

6. 15. 접수 제56015호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 120,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부실채권의 매입 및 매입채권 자산관리업 등을 영위하는 회사로서, 2014. 12.경 중소기업은행이 주식회사 B(이하 '채무자회사'라 한다)에 대하여 갖는 대출채권을 순차로 양수받았다.

나. 채무자회사는 2003년경부터 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산을 소유하다가, 2006. 6. 12.자 매매를 원인으로 피고에게 의정부지방법원 의정부등기소 2006. 6. 15.접수 제56015호로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 채무자회사는 그 소유의 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산에 관하여 2007. 8.30. 피고에게 채권최고액 120,000,000원의 근저당권을 설정해주었고, 이에 따라 위 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2007. 9. 3. 접수 제102838호로 근저당권설정등기가 마쳐졌다. 채무자회사의 채권자의 신청에 따라 위 부동산에 관하여 2011.5. 11. 강제경매가 개시되었고, 위 경매절차에서 피고는 2014. 2. 24. 근저당권자로서 120,000,000원을 배당받았다(의정부지방법원 C).

라. 채무자회사는 2014년경 폐업하였고, 2016. 9. 28. 현재 아무런 부동산을 소유하고 있지 않다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 소유권이전등기말소청구 부분

1) 원고의 주장

피고는 채무자회사로부터 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관하여 소유권을 이전받은 이후에도 채무자회사를 위하여 위 부동산에 관한 근저당권을 설정해주었고, 위 부동산에 관한 등기부등본상 매매대금이 피고 주장의 매매대금과 일치하지 않으며, 그 밖에 매매대금의 지급시기, 등기이전의 시기 등이 통상의 거래관행에 부합하지 않는 등 위 부동산의 소유권이전등기는 정상적인 매매에 기한 것으로 보기 어렵다. 이러한 점에 비추어 볼 때, 피고 명의의 소유권이전은 채무자회사가 강제집행을 면탈하기 위하여 명의신탁 한 것으로 보인다. 명의신탁약정에 따라 이루어진 소유권이전은 무효이므로, 원고는 채무자회사를 대위하여 피고에게 위 부동산에 관한 소유권이전등기 말소등기절차의 이행을 구한다.

2) 이 법원의 판단

살피건대, 원고가 제출하는 증거만으로는 별지 목록 제1, 2부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전이 채무자회사와 피고 사이의 명의신탁약정에 의한 것임을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고가 주장하는 통상의 거래관행에 부합하지 않는 사정들이 일부 인정된다 할지라도 그것만으로 명의신탁약정이 있었다고 단정할 수 없다). 오히려 앞서 든 증거, 갑 제8호증, 을 제1, 2, 5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2005. 10. 25. 채무자회사로부터 별지 목록 제1, 2부동산을 매매대금 280,000,000원에 매수한 사실, 위 매매계약의 특약사항 제3항에는 매도인인 채무자회사가 공장을 건축하여 준공완료 하되, 건축비용은 피고가 부담하기로 한 사실, 피고는 2005. 11. 7.부터 2006. 10. 10.까지 사이에 채무자회사 내지 그 대표이사에게 수회에 걸쳐 합계 395,200,000원을 지급한 사실, 그 무렵 위 부동산 지상에 공장건물이 준공되어, 2006. 9. 29. 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 사실, 피고는 그 무렵부터 현재까지 약 10년 이상 위 부동산 및 그 지상건물의 소유자로서 이를 제3자에게 임대하고 차임을 지급받아온 사실이 인정되는바, 여기에 달리 위 부동산에 관하여 채무자회사가 그 소유자로서의 권한을 행사한 사정도 보이지 않는 점까지 더하여 보면, 채무자회사와 피고 사이의 소유권이전은 명의신탁약정에 의한 것이 아닌 진정한 매매계약에 의하여 이루어진 것으로 봄이 상당하다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 부당이득반환청구 부분

1) 원고의 주장

별지 목록 제3, 4항 기재 부동산에 관하여 피고가 설정 받은 채권최고액 120,000,000원의 근저당권은 채무자회사와 피고 사이의 통모에 의한 허위의 근저당권으로 보인다. 따라서 위 부동산에 관한 경매절차에서 피고가 배당받은 120,000,000원은 경매잉여금에 해당하는바, 원고는 채무자회사를 대위하여 피고에게 위 배당금 상당액의 부당이득 반환을 구한다.

2) 이 법원의 판단

살피건대, 원고가 제출하는 증거만으로는 별지 목록 제3, 4항 부동산에 관한 피고 명의의 근저당권이 채무자회사와 피고 사이의 통모에 의한 허위의 근저당권임을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 든 증거, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2006. 6. 28. 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관하여 채무자회사를 위한 채권최고액 144,000,000원(근저당권자 중소기업은행)의 근저당권을 설정해 준 사실, 채무자회사는 2007. 9. 3. 피고에게 '차용금 120,000,000원, 변제기 2008. 2. 29., 이율 연 18%'로 하는 내용의 차용증을 작성해 준 사실, 이어 채무자회사는 2007. 8. 30. 자 근저당권 설정계약을 원인으로 2007. 9. 3. 별지 목록 제3, 4항 부동산에 관하여 피고에게 채권최고액 120,000,000원의 근저당권을 설정해 준 사실, 피고는 2011. 5. 9. 중소기업은행으로부터 대출을 받아 위 2006. 6. 28. 자 근저당권의 피담보채무(채무자회사의 중소기업은행에 대한 대출채무)를 변제함과 동시에 중소기업은행을 근저당권자로 하는 채권최고액 144,000,000원의 근저당권을 설정해 준 사실이 인정되는바, 사정이 이와 같다면 피고는 채무자회사의 자금유통을 위하여 자신의 부동산을 담보로 제공해주되 다만 그 자금의 회수를 담보하기 위하여 다시 채무자회사 부동산에 관한 근저당권을 설정 받은 것으로 보이고, 그렇다면 채무자회사가 피고에게 설정해 준 근저당권은 진정한 것으로 봄이 상당하다. 따라서 원고의 이 부분 청구 또한 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 명재권, 판사 김창용, 판사 한현희

별지

목 록

1. 경기도 양주시 공장용지 2,268㎡

2. 경기도 양주시 도로 20㎡

3. 경기도 양주시 공장용지 712㎡

4. 경기도 양주시 공장용지 2,372㎡

끝.