

수원지방법원 안양지원 2021. 8. 13 선고 2019가합102593 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의
소]

재판경과

수원고등법원 2022. 6. 23 선고 2021나20879 판결

수원지방법원 안양지원 2021. 8. 13 선고 2019가합102593 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 김경애, 서종수, 김재환

피 고 1. B

소송대리인 변호사 강정면, 윤신철

2. C

변론종결 2021. 5. 7.

판결선고 2021. 8. 13.

주문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 B은 피고 C에게 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2011. 5. 25. 접수 제3825호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고

나. 피고 C는 원고에게 2011. 2. 22.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 원고와 피고 C 사이에서는 민사소송법 제150조 제1항에 의하여 이를 자백한 것으로 보고, 원고와 피고 B 사이에서는 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2, 3, 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7, 10, 11호증, 갑 제15호증의 1에서 4, 갑 제16호증의 1에서 5, 갑 제17에서 19호증의 각 1에서 4, 갑 제20호증의 1에서 5, 갑 제21호증, 갑 제22호증의 1에서 3, 갑 제23호증의 1에서 5, 갑 제24호증의 1, 2, 갑 제25, 26, 29에서 32, 34호증, 갑 제37호증의 1, 3에서 6, 갑 제38, 39호증의 각 1, 2, 갑 제41, 43, 44호증, 을가 제7호증의 3, 을가 제14호증의 1, 2의 각 기재, 갑 제9, 28, 35호증의 각 일부 기재, 증인 D의 증언, 피고 C에 대한 당사자 본인신문 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있고, 갑 제4호증, 갑 제37호증의 2, 을가 제8, 9호증, 을가 제10호증의 1, 2, 을가 제11호증, 을가 제12호증의 1에서 3, 을가 제15호증의 각 기재는 위 인정을 뒤집기에 부족하고, 달리 반증이 없다.

가. 원고는 피고 C와 2011. 1. 24.경 별지 목록 기재 각 부동산(이하, ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 1,350,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였다. 위 매매계약 체결 당시 원고는 중화인민공화국 선양시에 거주하며 생활하고 있는 등의 사정으로 원고와 피고 C는 국내에

거주하고 있던 원고의 남동생인 피고 B 명의로 소유권이전등기를 이행하기로 약정하였다.

나. 이 사건 매매대금은 그 후 원고와 피고 C가 합의해서 1,250,000,000원으로 감액되었다. 원고는 피고 C에게 매매대금으로 2011. 1. 24. 4,000,000원, 2011. 1. 28. 36,000,000원, 2011. 3. 9. 200,000,000원, 2011. 4. 22. 200,000,000원, 2011. 5. 20. 170,000,000원, 합계 610,000,000원을 지급하였는데, 2011. 4. 22.자 200,000,000원과 2011. 5. 20.자 170,000,000원은 원고가 조달한 돈을 피고 B이 송금 받아 이를 다시 피고 C의 예금계좌로 송금하는 방식으로 지급되었다.

원고와 피고 C는 합계 610,000,000원을 제외한 나머지 매매대금 640,000,000원의 지급에 갈음하여 이 사건 부동산의 근저당권 피담보채무 320,000,000원 및 이 사건 부동산에 대한 임대차보증금 반환채무 320,000,000원을 매수인이 각 인수하기로 하였다.

다. 원고와 피고 C는 당초 약정대로 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 명의로 소유권이전등기절차를 이행하기 위하여 2011. 2. 22.경 피고 B 명의로 매매계약을 작성하였다. 원고와 피고 C는 위 매매계약서에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하기로 하고(이하, 위 매매계약서에 따른 원고와 피고 C 사이의 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 피고 C는 피고 B 명의로 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2011. 5. 25. 접수 제3825호로 소유권이전등기(이하, ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다. 라. 이 사건 소유권이전등기 이후에 원고를 대리한 원고의 자녀들이 이 사건 부동산을 관리하면서 사용, 수익하였다. 이 사건 부동산에 관한 임대차계약은 등기상 소유명의자인 피고 B 명의로 체결하였지만, 원고의 자녀들이 피고 B 명의 예금계좌와 현금카드를 이용하여 임대차보증금이나 차임을 입금 받고 출금하였다. 이 사건 부동산에 관한 제세공과금도 원고가 부담하였다.

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 본안전항변에 대한 판단(채권자대위소송에서 피보전채권의 존재여부)

피고 B은, 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 C를 대위하여 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고에 대하여 채권자대위권 행사를 위한 피보전권리가 존재하지

아니한다는 취지로 본안전항변을 한다.

살피건대, 아래에서 판단하는 바와 같이 원고는 피고 C에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 가진다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 서 있는 피고 B의 본안전항변은 이유 없다.

나. 이 사건의 쟁점 - 3자간 등기명의신탁의 존재 여부

3자간 등기명의신탁의 존재를 주장하는 원고에 대하여 피고 B은 명의신탁이 존재하기 않거나 설령 존재하더라도 계약명의신탁에 불과하고 매도인인 피고 C는 원고와 피고 B 사이에 존재하는 명의신탁의 존재를 몰랐다고 다투고 있다.

3자간 등기명의신탁의 존재 여부가 이 사건의 쟁점이다. 앞서 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건의 경우 3자간 등기명의신탁의 존재를 인정할 수 있는데 그 이유를 아래에서 살펴본다.

1) 관련법리

명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 등 참조).

2) 3자간 등기명의신탁 인정 이유

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 고려할 때, 이 사건 매매계약은 원고와 피고 C가 매매당사자가 되어 체결한 것이고, 원고와 피고 B 사이의 명의신탁약정을 전제로 원고와의 약정에 따라 피고 C가 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 명의수탁자인 피고 B에게 하였다고 봄이 타당하다.

① 피고 B은 이 사건 부동산에 관하여 원고와 피고 B 사이의 명의신탁약정의 존재를 인정하는 전제에서 원고의 요구에 따라 이 사건 부동산에 관하여 원고에게 소유권이전등기절차를

이행하겠다고 약정하였다.

② 이 사건 부동산에 대한 매매대금의 출연은 모두 원고가 부담한 것으로 봄이 맞다(이 사건 부동산에 대한 중개수수료도 원고가 부담하였다).

피고 B이 피고 C에게 계좌이체 하여 지급하였다는 2011. 4. 22.자 200,000,000원과 2011. 5. 20.자 170,000,000원도 원고가 조달한 돈을 송금 받아 전달한 것에 불과하다. 피고 B은 이 사건 소유권이전등기 이후에 이 사건 부동산을 담보로 E조합으로부터 420,000,000원을 대출받아 매매대금 지급에 갈음하여 인수한 근저당권 피담보채무 320,000,000원을 변제하였으므로, 결국 자신이 매매대금 320,000,000원을 부담한 셈이라고 주장하나, 갑 제3호증의 기재에서 보듯이 피고 B은 그 이후에 이 사건 부동산의 실질적 소유자가 원고임을 인정하면서 원고의 요구에 따라 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행함과 아울러 이 사건 부동산의 근저당권피담보채무 420,000,000원도 자신이 변제하겠다고 약정하였다. 만일, 피고 B의 주장대로 매매대금 중 320,000,000원을 부담한 것이라면 피고 B이 위 420,000,000원 중 320,000,000원을 공제한 100,000,000원이 아닌 420,000,000원 전액을 변제하겠다고 약정할 이유는 없다. 이러한 사정으로 미루어 보건대 피고 B이 이 사건 부동산의 매매대금 중 320,000,000원을 부담하였다고 보기는 어렵다.

또한, 피고 B은 이 사건 부동산에 대한 임대차보증금반환채무 320,000,000원을 인수하여 자신이 부담하게 되었으므로 결국 이 사건 부동산에 대한 매매대금 320,000,000원을 자신이 지급한 것과 같다고 주장한다. 피고 B의 위 주장과 같이 피고 B이 이 사건 부동산에 대한 임대차보증금 320,000,000원을 반환할 법률적 의무를 부담하게 되었다는 점은 의심의 여지가 없으나, 이는 이 사건 부동산의 등기명의가 피고 B에게 있기 때문에 임차인보호를 위한 우리 법제도에 따른 불가피한 결과로 보일 뿐이고 피고 B이 실질적으로 이를 부담하였다고 보이지는 않는다. 임대차보증금 수령 및 반환을 포함한 이 사건 부동산의 관리는 앞서 본 바와 같이 원고 또는 원고를 대리한 원고 자녀들에 의하여 이루어졌다. 또한 갑 제3호증의 기재를 보면 임대차보증금과 관련하여 어떠한 언급도 없는데 만일, 피고 B이 실제로 임대차보증금반환채무를 부담하였다면 그로 인한 정산을 언급했어야 한다. 이로 미루어 볼 때 피고 B이 실제로 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금반환채무를 부담하였다고

보기는 어렵다. 우리 법제도상 임차인 보호를 위하여 이 사건 부동산이 임대차보증금반환채무의 물적 담보로 기능하고 있는 점을 고려하면 형식상 등기명의자에 불과한 피고 B의 주장은 더욱 받아들이기 어렵다.

③ 매도인인 피고 C는 매매대금을 수령한 후에 영수증을 발급하여 원고에게 교부하였다(피고 B은 매매대금 영수증에 수령자로 기재되어 있는 점을 근거로 자신이 이 사건 매매계약의 당사자라고 주장하나, 이 사건 부동산의 매도인인 피고 C의 입장에서 본다면 영수증의 수령자를 매매계약서상 명의자인 피고 B으로 기재하는 것이 지극히 자연스럽게 보이며, 만일 피고 B이 이 사건 매매계약의 실질적 당사자라면 위 영수증도 아울러 교부받았어야 마땅함에도 원고가 피고 C로부터 영수증을 교부받아 보관하였다는 점 또한 원고가 이 사건 매매계약의 실질적 당사자임을 보여주는 근거이다).

④ 이 사건 부동산의 매도인인 피고 C와 이 사건 매매계약을 중개한 증인 D는 이 법정에서 이 사건 매매계약의 매수인은 원고라고 일관하여 진술하고 있다.

⑤ 원고가 이 사건 매매계약을 교섭하여 계약내용과 채약여부를 결정하였다(다만, 피고 B은 자신 명의로 이 사건 매매계약서를 작성할 때 참여하여 매수인으로 서명하고 날인하였을 뿐이다). 따라서 이 사건 매매계약 관련서류 및 이 사건 부동산에 관한 등기서류 등도 피고 B이 아닌 원고가 교부받았다.

다. 피고 B의 이 사건 소유권이전등기말소 의무

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘법’이라고 한다)에 의하면 명의신탁약정은 무효이고, 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동도 무효이다(법 제4조 제1항, 제2항). 따라서 3자간 등기명의신탁에서 명의신탁 부동산에 관한 명의수탁자의 소유권이전등기는 무효이고 소유권은 매도인에게 있다. 3자간 등기명의신탁의 경우 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 유효하므로 명의신탁자는 매도인에게 매매계약에 기초한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 무효인 명의수탁자 명의의 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다(대법원 2019. 7. 25. 선고 2019다203811, 203828 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 위 인정사실에 의하면 3자간 등기명의신탁에 따라 이루어진 이 사건 소유권이전등기는 무효이다. 따라서 아래에서 보는 바와 같이 원고가 이 사건 부동산의 소유자인 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 C를 대위하여 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하고 있으므로, 피고 B은 피고 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

3자간 등기명의신탁에 해당하여 이 사건 소유권이전등기가 무효이므로 이 사건 부동산의 소유자는 피고 C라고 하더라도 피고 C와 원고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 여전히 유효하다고 할 것인바, 위 인정사실에 의하면 피고 C는 원고에게 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조영호, 판사 박형민, 판사 문 혁

목 록

1. 과천시 F 대 255.4㎡
2. 위 지상 철근콘크리트 슬라브지붕 및 연와조 슬라브지붕 2층 주택
 - 1층 118.02㎡
 - 2층 90.69㎡
 - 지층 118.47㎡. 끝.

