

수원지방법원 여주지원 2023. 8. 9 선고 2022가단20513(본소), 2023가단12519(반소) 판결
[소유권이전등기말소 등 청구의 소 · 부담이득금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김양호

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 법무법인 새얼

담당변호사 김승식

변 론 종 결 2023. 6. 14.

판 결 선 고 2023. 8. 9.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 C에게 별지 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 2021. 12. 15. 접수 제63289호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
반소 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 피고에게 별지 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 피고의 어머니이다. 피고가 아주 어릴 적에 피고의 아버지와 혼인하여 피고 남매를 길러 와서 서로를 친어머니와 친자녀나 마찬가지로 생각하고 있다.

나. 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 전 소유자 C로부터 피고에게 2021. 8. 5. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 하여 수원지방법원 양평등기소 2021. 12. 15. 접수 제63289호로 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

다. 이 사건 매매계약의 잔금지급일 및 인도일은 2021. 12. 15.이나 D가 2022. 3. 15.까지 보증금 2억 6,000만 원에 단기임대차를 하기로 하였다. 이 사건 부동산의 매매대금은 4억 7,000만 원이었는데, 계약금 4,700만 원, D에 대한 보증금 2억 6,000만 원 반환, 잔금 1억 6,300만 원 등 매매대금 전액의 출처는 원고이다.

라. 이 사건 부동산의 등기권리증은 원고가 보관하고 있다. 이 사건 부동산의 취득에 필요한 제세금, 법무사 비용등 경비도 원고가 납부했다.

마. 이 사건 소유권이전등기를 마치고 전 세입자가 퇴거한 후 원고가 이 사건 부동산에 거주하여 왔다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제3, 6, 7, 11호증의 각 1, 2, 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 주장

이 사건 매매계약은 원고와 C가 체결하였으나 사정상 소유자 명의를 피고에게 신탁하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 것이다. 원고와 피고 사이의 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 위반하여 무효이고, 이 사건 소유권이전등기도 무효이며 이 사건 부동산의 소유권은 여전히 C가 가진다. 원고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 유효하므로 원고는 C에 대하여 소유권이전등기청구권을 가지고, 위 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 C를 대위하여 피고에게 C가 가지는 권리인 소유물방해배제청구권을 행사하여 무효인 피고 명의의 이 사건

소유권이전등기의 말소를 청구한다.

나. 판단

원고가 이 사건 부동산의 매수자금 및 취득비용을 전액 부담한 사실, 원고가 이 사건 부동산의 등기권리증을 소지하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 거시한 증거들 및 을가 제10호증의 기재와 증인 E의 증언으로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 위 인정사실만으로는 원고와 피고 사이에 명의신탁약정이 있었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

- 1) 이 사건 매매계약 바로 전에 원고가 피고에게 좋은 매물이 나왔다고 전하면서 이루어진 전화통화에서 원고는 이 사건 부동산을 피고 명의로 살 것이지만 피고 것이 아니고 원고 것이라는 말을 명시적으로 하고 있지 않다.
- 2) 오히려 원고는 “뭐 그런 거 내가 너 앞으로 물려줄라고 그러지. F는 그래도 저기, 그것도 내가 내 이름으로 아직 짓고 있지만, 연습장 있잖아”, “돈 옛날처럼 돈 주느니 이런 거 하나 남겨놓으면..”이라고 말 하는 등 사전상속을 염두에 둔 증여를 뜻하는 것 같은 말을 하고 있다.
- 3) 이어지는 피고와 시누이 E과의 전화통화에서 E은 피고에게 “어머니가 집 사준다 할 때 빨리 받으세요”, “1억만 형님, 1억만 넣으면 거의 5억 짜리 생기잖아요”, “좋게 좋게 생각하셔야지, 크게 크게 생각하시고, 어머니가 저렇게 해 주실 때 받으시면 좋죠”, “그러니까 아니 빨리 주실 때 빨리 받으셔야지 기분좋게 그래야 어머니도 기분 좋고, 그렇죠”라고 진술하는바, 이런 내용으로 보아 시누이도 원고가 피고에게 이 사건 부동산의 등기상 명의만 넘겨 놓고 실질적으로는 안 주는 것이라고 생각하지는 않았다고 보인다.
- 4) 피고는 E과 전화통화에서 당시 통영에 펜션을 구입하여 노후대책을 하려는 생각을 갖고 있던 중 이 사건 부동산에 펜션이 더해지면 혹시 1가구 2주택의 불이익을 받게 되지 않을까 염려하고 있다. 피고가 이러한 불이익을 감수하면서까지 이 사건 부동산의 명의만을 수탁받을 이유는 없다고 보인다.
- 5) 원고는 이 사건 부동산이 관리도 잘 돼 있는데다 잡생각할 틈이 없게 소일거리로 텃밭도 가꾸고 집도 꾸미는 등 이 사건 부동산에서 여생을 보낼 생각을 갖고 있었고, 피고도 원고의 전원주택 생활을 축하하며 당연히 동의하였다. 어머니인 원고가 이 사건 부동산에서 자신의 집처럼 평생 거주하는 것이

예정된 상황에서 등기권리증을 누가 소지하고 있는지가 명의신탁약정의 유무를 가리는 중요한 요소는 아니다.

3. 반소 청구에 관한 판단

피고는 원고가 피고 소유의 이 사건 부동산을 무상으로 사용해 왔으나 피고를 상대로 소유권을 말소하라는 취지의 이 사건 본소를 제기한 이상 더 이상 원고가 이 사건 부동산에서 거주하는 것을 그대로 둘 수 없으므로 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로써 사용대차계약을 해지하고 이 사건 부동산의 반환을 청구한다고 주장한다.

이 사건 매매계약을 둘러싼 원고와 피고 사이의 약정 중에는 원고가 종신까지 무상으로 이 사건 부동산에서 거주한다는 내용이 포함되어 있음은 앞서 본 바와 같다. 이 약정을 사용대차계약이라고 보더라도 그 반환시기는 원고의 사망시이므로 원고가 생존하고 있는 한 피고가 일방적으로 계약을 해지하고 목적물의 반환을 청구할 수 없다(민법 제613조). 게다가 이 약정은 원고가 매매대금을 전액 부담하고 매수한 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 귀속하게 한다는 반대급부와 결부되어 있어서 단순한 사용대차계약으로 보기도 어렵다. 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 본소 청구와 피고의 이 사건 반소 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사 조정웅

[별 지]

부동산의 표시

1. 경기도 양평군 대 575㎡2. 경기도 양평군 (도로명주소) 경기도 양평군

위 지상 일반목구조 목구조지붕 2층 단독주택 1층 81.68㎡

2층 34.3㎡

3. 위 도로 305㎡

(말소되기 할 지분 피고 소유 지분 915분의 255전부, 소유권이전 할 지분
 피고 소유 지분 915분의 255전부), 같.

