

수원지방법원 2016. 8. 9 선고 2015가단114636 판결 [소유권이전등기청구 소등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

변론 종결2016. 7. 12.

판결 선고2016. 8. 9.

주 문

1. 원고에게 평택시 F 답 1,273m²에 관하여

가. 피고 C은 수원지방법원 평택지원 2005. 5. 30. 접수 제27128호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 D은 수원지방법원 평택지원 2005. 8. 10. 접수 제43591호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고,

다. 피고 E는 위 나항 기재 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하고,

라. 피고 B은 2005. 5. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2005. 5. 9. 피고 B을 대리한 피고 C과 사이에 피고 B 소유의 평택시 F 답 1,273m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금을 1억 2,000만 원으로 정하여 피고 B으로부터 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지가 토지거래허가구역 내에 있어서 원고 명의로 소유권이전등기를 하는 것이 불가능하였으므로 소유권이전등기를 피고 C 명의로 마치기로 하였고, 이 사건 토지에 관하여는 수원지방법원 평택지원 2005. 5. 30. 접수 제27128호로 피고 C의 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이후 원고는 피고 C과의 명의신탁 관계를 담보하기 위하여 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 2005. 8. 10. 접수 제43591호로, 근저당권자를 피고 D, 채무자를 피고 C, 채권최고액을 2억 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

라. 피고 E는 피고 D에 대한 3,400만 원의 대여금 채권을 청구채권으로 하여 위 다항 기재 근저당권부채권을 가압류하였고, 2007. 3. 20. 이 사건 부동산에 대하여 피고 E를 채권자로 하는 근저당권부채권가압류의 부기등기가 마쳐졌다.

[인정 근거]○ 피고 D: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

○ 나머지 피고들: 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3~7호증, 갑 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 피고 C 명의의 소유권이전등기는

명의신탁약정(3자간 등기명의신탁)에 따라 이루어진 것으로서 무효이므로 말소되어야 할 것이고, 이 사건 토지의 소유권은 여전히 피고 B에게 있다 할 것이며, 피고 B은 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 근저당권은 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고, 채무의 확정을 장래에 보류하여 설정하는 저당권으로서(민법 제357조 제1항), 계속적인 거래관계로부터 발생하는 다수의 불특정채권을 장래의 결산기에서 일정한 한도까지 담보하기 위한 목적으로 설정되는 담보권이므로, 근저당권설정행위와는 별도로 근저당권의 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있어야 한다. 한편, 근저당권이 있는 채권이 가압류되는 경우, 근저당권설정등기에 부기등기의 방법으로 그 피담보채권의 가압류사실을 기입등기하는 목적은 근저당권의 피담보채권이 가압류되면 담보물권의 수반성에 의하여 종된 권리인 근저당권에도 가압류의 효력이 미치게 되어 피담보채권의 가압류를 공시하기 위한 것이므로, 만일 근저당권의 피담보채권이 존재하지 않는다면 그 가압류명령은 무효라고 할 것이고, 근저당권을 말소하는 경우에 가압류권자는 등기상 이해관계 있는 제3자로서 근저당권의 말소에 대한 승낙의 의사표시를 하여야 할 의무가 있다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003다70041 판결 참조). 이러한 법리에 따라 이 사건의 경우를 보건대, 이 사건 근저당권설정등기는 근저당권설정행위만 있을 뿐 근저당권의 피담보채권을 성립시키는 법률행위, 즉 피고 D의 피고 C에 대한 채권을 성립시키는 법률행위가 따로 존재하지 않아 무효이므로 말소되어야 할 것이고, 위 근저당권부채권을 가압류한 피고 E는 등기상 이해관계 있는 제3자로서 이 사건 근저당권설정등기의 말소에 대한 승낙의 의사표시를 하여야 할 의무가 있다.

다. 따라서 피고 B의 채권자로서 피고 B을 대위하는 원고에게, 피고 C은 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 D은 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있으며, 피고 E는 위 근저당권설정등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다. 또한 피고 B은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고 B, C의 주장에 관한 판단

피고 B은 피고 C과 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결하고 피고 C으로부터 매매대금 전부를

수령하여 이 사건 토지에 관하여 피고 C 명의의 소유권이전등기를 마쳐준 것이고, 피고 C은 원고와 명의신탁약정을 체결한 사실이 없고, 피고 B와 매매계약을 체결하고 매매대금을 모두 지급한 후 소유권이전등기를 마친 것이라고 주장한다.

그러나 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하여 보면, 피고 B와 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결한 것은 원고이고, 원고와 피고 C 사이에는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의 명의를 피고 C으로 하기로 하는 명의신탁약정이 있었음을 충분히 인정할 수 있으므로, 이와 배치되는 피고 B, C의 주장은 이유 없다.

① 처분문서인 이 사건 토지에 관한 매매계약서의 진정성립에 대해서는 피고 B, C도 이를 다투지 않고 있는데, 위 매매계약서에는 매도인이 피고 B, 대리인 피고 C, 매수인이 원고로 기재되어 있다.

② 피고 C은 갑 제3호증 합의서에 날인된 인영이 자신의 것임을 인정하고 있는데, 위 합의서에는 '이 사건 토지의 매수자이며 실소유자는 원고이고, 원고를 대신하여 피고 C의 명의로 등기 이전한다'고 기재되어 있다.

③ 이 사건 토지에 관한 피고 C 명의의 등기권리증은 원고가 소지하고 있다.

④ 피고 C은 2005. 5. 30. 원고에게 이 사건 토지에 관한 매매대금을 모두 지급받았다는 내용의 영수증을 작성하여 주었다.

4. 결론

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

판사김동혁