

수원지방법원 2020. 9. 16 선고 2019가합14380 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 박준오, 이현, 김청환

피 고 1. B

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이준근, 임화선, 이지원

2. C

3. D

변 론 종 결 2020. 7. 22.

판 결 선 고 2020. 9. 16.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 각 2015. 5. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구와 피고 D에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담하고, 원고와 피고 B, D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B은 원고에게, 주위적으로 별지 목록 기재 부동산에 관하여 각 수원지방법원 송탄등기소 2015. 5. 21. 접수 제16569호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 예비적으로 73억 3,000만 원 및 이에 대하여 2015. 5. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라. 피고 D은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 각 수원지방법원 송탄등기소 2017. 8. 14. 접수 제27628호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 2015. 5. 18. 피고 C으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)을 대금 68억 원(매매계약서에는 매매대금이 55억 원으로 기재되어 있다)에 매수하면서 매매대금 중 55억 원은 위 토지에 설정되어 있던 주식회사 E 및 주식회사 F의 각 근저당권의 피담보채무를 인수하는 것으로 갈음하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

나. 피고 C은 2015. 5. 21. 피고 B 앞으로 이 사건 토지에 관하여 각 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다).

다. 피고 B은 2017. 8. 14. 피고 D 앞으로 이 사건 토지에 관하여 각 채권최고액 4억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 16호증, 을가 제3, 4, 5호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인 주장

가. 원고는 피고 B에게 이 사건 토지 매수인 명의를 신탁하였고, 위 명의신탁약정에 따라 피고 B은

명의수탁자가 되어 악의의 매도인인 피고 C으로부터 이 사건 토지를 매수하고 피고 B의 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는바, 이 사건 소유권이전등기는 이른바 계약명의신탁에 의한 것으로서 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조 제2항에 따라 무효이다. 한편 피고 D 앞으로 마쳐진 이 사건 근저당권설정등기는 등기원인인 근저당권설정계약이나 피담보채무가 존재하지 아니하여 원인무효이다. 나. 악의의 매도인인 피고 C은 이 사건 소유권이전등기가 명의신탁에 의한 등기로서 무효임을 알고서도 명의신탁자인 원고가 이 사건 토지의 매수인이 되는 것을 승낙하였으므로, 원고와 피고 C 사이에는 이 사건 매매계약과 같은 내용으로 이 사건 토지에 관한 별도의 양도약정이 성립하였다.

다. 따라서 위 별도의 양도약정에 따라 피고 C은 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 C에 대한 위 소유권이전등기청구권자로서 원고가 대위하여 청구하는 이 사건에서 원고에게, 피고 B은 이 사건 소유권이전등기를, 피고 D은 이 사건 근저당권설정등기를 각 말소할 의무가 있다.

라. 만약 이 사건 소유권이전등기가 유효하더라도 피고 B이 무효인 명의신탁약정에 따라 원고로부터 지급받은 이 사건 토지의 매수대금 68억 원과 소유권 취득비용 5억 3,000만 원의 합계 73억 3,000만 원은 법률상 원인 없이 얻은 부당이득이므로, 예비적으로 피고 B은 원고에게 위 73억 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 피고 C에 대한 청구에 관하여

피고 C은 이 사건 소장부분을 송달받고도 아무런 답변서를 제출하지 아니하였고, 이 법원으로부터 변론기일통지서를 송달받고도 변론기일에 출석하지 아니하였음이 기록상 분명하다. 피고 C은 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 따라 원고가 청구원인으로 주장하는 사실을 모두 자백한 것으로 본다.

따라서 피고 C은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약과 같은 내용의 별도의 양도약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관하여

1) 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다(대법원 2015. 6. 23. 선고 2013다82913 판결 참조). 그리고 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이므로, 명의신탁자라고 주장하는 자가 이러한 권리관계 서류를 소지하고 있지 않고 오히려 명의수탁자라고 지칭되는 자가 소지하고 있다면 그 소지 경위 등에 관하여 납득할 만한 설명이 없는 한 이는 명의신탁관계의 인정에 방해가 된다(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다36372 판결 참조).

2) 다음의 사실은 갑 제1 내지 5, 9, 14 내지 18, 31, 33, 34호증, 을가 제2 내지 5의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다.

가) 피고 B은 2015. 3. 9. 원고의 사내이사로 취임하였고, 원고의 2019. 2. 12.자 임원명부에는 발행주식 중 20%를 보유하고 있는 주주로 기재되어 있다.

나) 원고는 2015. 4. 8. 중국인 G로부터 미화 3,749,970달러를 차용하는 금전차용계약을 체결하였는데, 위 계약서에는 원고가 H은행으로부터 원화 대출을 받는데 위 차용금을 사용하고, H은행으로부터 받은 원화 대출금은 이 사건 토지를 비롯한 수 필지의 토지 매수자금으로 사용한다는 조항을 두고 있었다. 원고는 2015. 4. 10. I회사로부터 미화 3,749,970달러를 송금받고, 2015. 4. 14. H은행으로부터 31억 4,500만 원을 대출받아, 2015. 4. 14. 위 대출금 중 13억 원을 피고 C의 대리인 법무법인 J에게 송금하였다.

다) 원고는 2015. 5. 21. 피고 B에게 5억 3,000만 원을 송금하였다.

라) 원고는 2015. 6. 30. 외국법인 K로부터 미화 2,361,000달러를 차용하기로 하는 금전차용계약을 체결하였다. 위 계약서는 원고가 위 차용금을 이 사건 토지를 비롯한 수 필지의 토지 매수자금으로 사용한다는 조항을 두고 있었다. 원고는 2015. 6. 30. I회사로부터 2,631,277,455원을 송금받아 그 중 25억 원을 출금하여 이를 원고 명의의 다른 H은행 계좌에

입금하고, 그 계좌로 원고의 관계회사인 L 주식회사로부터 20억 4,500만 원을 송금받아 위 합계 금액 중 4,544,764,753원을 주식회사 F에게 지급하였다.

마) 이 사건 토지에 관하여 2009. 4. 8. 마쳐져 있던 주식회사 F, 주식회사 E의 각 채권최고액 35억 원의 근저당권설정등기가 2015. 6. 30. 말소되었고, 주식회사 E의 신청에 따라 2014. 9. 12. 마쳐진 수원지방법원 평택지원 M 임의경매개시결정 등기도 2015. 7. 2. 말소되었다.

바) 이 사건 토지에 관하여 2015. 7. 16. N 주식회사 앞으로 채권최고액 32억 4,000만 원의 근저당권설정등기와 주식회사 O, 주식회사 P 앞으로 각 채권최고액 12억 원의 근저당권설정등기가 마쳐졌는데, 위 각 근저당권설정등기는 모두 원고를 채무자로 하고 있었다.

3) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지를 매수할 당시 원고가 마련한 상당한 자금이 기존 근저당권 말소를 위해서 사용되거나 매도인인 피고 C에게 지급되었고, 원고의 채무를 담보하기 위해 이 사건 토지에 근저당권이 설정된 사정은 인정된다.

그러나 을가 제1, 4, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 20, 21, 22, 33호증의 각 기재, 증인 Q의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실이나 사정에 비추어 보면, 위 사정만으로 이 사건 소유권이전등기의 추정력을 뒤집고 원고와 피고 B 사이에 체결된 명의신탁약정으로 이 사건 소유권이전등기가 이루어졌다거나, 원고로부터 이 사건 토지 매수대금을 차용하였을 뿐이라는 피고 B의 주장을 허위라고 단정할 수 없고, 증인 R의 증언, 이 법원의 법무법인 J(담당변호사 S)에 대한 사실조회 결과는 믿지 아니하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 이 사건 토지에 관한 등기관리증과 이 사건 매매계약서 등 관련 서류는 모두 피고 B이 소지하고 있다. 이 사건 토지에 부과된 재산세도 피고 B이 납부하였고, 이 사건 토지 관리인에 대한 급여 역시 피고 B이 지급하였다. 그러나 원고는 매매대금이 68억 원에 이르는 토지에 관하여 명의신탁약정을 체결하였다고 주장하면서도 그 명의신탁약정을 뒷받침하는 어떠한 처분문서도 제출하지 아니하고 있다.

나) 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2015. 4. 14. 피고 B과 피고 C 및 법무법인 J 사이에 매매대금 지급방법을 비롯한 이 사건 매매계약의 세부적인 내용들을 정한 에스크로우 약정서가 작성되었다. 위 약정서에는 피고 B이 위 약정서 작성 즉시 이 사건 토지를 담보로 한 대출금 연체이자와 양도소득세의

지급을 위하여 법무법인 J의 계좌로 13억 원을 지급하여야 한다거나 이 사건 소유권이전등기가 이루어지면 피고 B이 위 대출금 채무 55억 원을 인수하여야 한다는 등의 사항이 기재되어 있는 반면 원고에 관련된 내용은 아무런 내용이 기재되어 있지 아니하다. 원고는 피고 B이 명의수탁자, 피고 C이 명의신탁약정에 관한 약의의 매도인이라고 주장하면서도 이 사건 매매의 거래조건에 관한 중요한 내용을 담은 위 약정서가 왜 명의수탁자에 불과한 피고 B과 사이에 작성되었는지, 위 약정서에 원고에 관한 내용은 왜 아무런 기재가 없는지에 관하여 합리적인 설명을 하지 못하고 있다.

다) 이 사건 토지에 관하여 2015. 6. 30. T 앞으로 채권최고액 13억 원의 근저당권설정등기가 이루어진바 있고, 이에 관하여 원고와 피고 B은 이 사건 소유권이전등기 당시 매수자금이 부족하여 T으로부터 그 매수자금을 차용하고 이를 담보하기 위하여 위 근저당권을 설정하게 된 것이라고 설명하고 있다. 그러나 T과 사이에 작성된 소비대차계약서에는 피고 B이 차용인으로 기재되어 있고 원고 대표이사는 보증인으로 기재되어 있는바, 이는 명의수탁자는 그 명의만을 제공하고 매수자금은 명의신탁자가 마련한다는 통상적인 명의신탁관계에 부합하지 아니한다. 원고는 N 주식회사로부터 이 사건 토지를 담보로 대출받아 위 차용금 채무를 변제하였으므로 위 차용금채무자는 원고라고 주장하나, 갑 제18호증의 기재만으로는 원고가 위 채무를 변제하였음을 인정하기에 부족하다.

라) 피고 B은 2017. 11.경 주식회사 U에게 이 사건 토지를 물류단지로 개발하는 사업계획서 및 실수요검증도서 작성 용역을 의뢰하고, 2017. 11. 24. 위 회사에게 계약금 2,000만 원을 지급하였다. 그러나 피고 B이 이 사건 토지의 명의수탁자에 불과하다면 이 사건 토지를 개발하기 위한 위와 같은 용역비용을 직접 지출하였을 것으로는 보기 어렵다.

마) 피고 B은 2016. 5.경 원고와 사이에, 원고의 냉동창고 자산 매각시 차입금 상환액, 조세부담액 등을 제외한 나머지에 관하여 피고 B이 40%, 원고의 대표이사 V이 60%의 각 지분을 갖는다는 확인서를 작성한바 있다. 위 확인서가 비록 이 사건 토지에 관한 것은 아니나 그 내용에 비추어 보면, 피고 B은 단순한 원고의 이사가 아니라 원고 또는 원고 대표이사와 공동사업약정을 체결한 동업자로 볼 여지도 충분하다.

4) 따라서 이 사건 소유권이전등기가 명의신탁약정에 따라 무효이므로 그 말소를 구한다는 주위적 청구원인 주장과 원고가 피고 B에게 지급한 이 사건 토지 매수자금 73억 3,000만 원은 무효인

명의신탁약정에 기하여 지급된 것으로서 부당이득이라는 예비적 청구원인 주장은 모두 받아들일 수 없다.

다. 피고 D에 대한 청구에 관하여

이 사건 토지에 관하여 2017. 8. 14. 피고 D 앞으로 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 것과 같고, 이는 적법하게 마쳐진 것으로 추정되므로 그 등기가 원인무효임을 이유로 말소를 청구하는 원고에게 무효사실에 관한 입증책임이 있는 것이다. 그러나 이 사건 근저당권설정등기가 피담보채무나 등기원인이 존재하지 아니하는 원인무효의 등기임을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 피고 D에 대한 청구원인 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있으므로 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구와 피고 D에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조정웅, 판사 윤성진, 판사 이지연

목 록

1. 평택시 W 답 $3,378\text{m}^2$
2. 평택시 X 답 760m^2
3. 평택시 Y 답 95m^2
4. 평택시 Z 답 13m^2
5. 평택시 AA 답 $7,799\text{m}^2$
6. 평택시 AB 답 16m^2
7. 평택시 AC 답 $2,902\text{m}^2$
8. 평택시 AD 답 $3,243\text{m}^2$
9. 평택시 AE 답 483m^2
10. 평택시 AF 임야 $34,375\text{m}^2$
11. 평택시 AG 임야 $47,086\text{m}^2$
12. 평택시 AH 임야 $32,243\text{m}^2$
13. 평택시 AI 임야 53m^2
14. 평택시 AJ 임야 $14,246\text{m}^2$
15. 평택시 AK 임야 $4,803\text{m}^2$
16. 평택시 AL 임야 113m^2
17. 평택시 AM 임야 $12,342\text{m}^2$. 끝.

