

수원지방법원 2021. 10. 13 선고 2020나65524 판결 [소유권이전등기절차이행 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 정암 담당변호사 부봉훈

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 로쿨 담당변호사 손수일, 오진아, 이보라

변 론 종 결 2021. 9. 8.

판 결 선 고 2021. 10. 13.

제1 심판결 수원지방법원 2020. 4. 21. 선고 2019가단535538 판결

## 주 문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2019. 1. 11. 매매를  
원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 각 2019. 1.

11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

# 이 유

## 1. 기초사실

가. 원고는 2019. 1. 11. 피고로부터 이 사건 부동산을 대금 400,000,000원(1차 계약금: 2019. 1. 11.까지 60,000,000원, 2차 계약금: 2019. 1. 12.까지 10,000,000원, 중도금: 2019. 2. 16.까지 200,000,000원, 잔금: 2019. 5. 30.까지 130,000,000원)에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 계약 체결 당시에 그 대금 지급에 갈음하여 암호화폐인 TRC-Pay (이하 ‘이 사건 암호화폐’라 한다) 2,000,000개를 지급하기로 피고와 약정(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다)하였고, 원고는 이 사건 약정에 따라 2019. 1. 11.부터 2019. 3. 27.까지 피고에게 이 사건 암호화폐를 지급하였다.

다. 원고와 D(이하 ‘원고 등’이라 한다)은 ‘피고는 이 사건 부동산을 원고 등에게 양도할 의사나 능력이 없었음에도 원고 등을 기망하여 이 사건 암호화폐를 지급받아 사기죄를 범하였다’는 피의사실로 피고를 형사고소하였으나, 검찰은 2021. 1. 28. ‘피고가 처음부터 원고 등으로부터 매매대금을 전부 지급받더라도 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 해줄 의사나 능력이 없었다고 보기 어렵다’는 이유로 피고에 대하여 혐의 없음(증거불충분) 불기소결정을 하였다(수원지방법검찰청 2020년 형제40713호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4호증, 을 제2, 3, 15, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 관한 판단

앞서 인정한 기초사실에 의하면, 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산에 관하여 이

사건 계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 3. 피고의 항변 등에 관한 판단

#### 가. 피고의 주장

1) 이 사건 암호화폐는 일종의 변형된 형태의 사기 수단에 불과하므로 이를 물품이나 금전의 대가로 수수하는 약정은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위에 해당하여 민법 제103조에 따라 효력이 없으므로 이 사건 계약<sup>1)</sup>은 무효이다.

2) 원고 등은 이 사건 계약 체결 당시에 마치 이 사건 암호화폐가 환금 가능한 결제수단인 것처럼 피고를 기망하였거나, 적어도 피고가 중요부분에 대한 착오에 빠져있다는 점을 알면서도 이 사건 계약을 체결하였으므로, 피고는 민법 제110조 및 제109조에 따라 2019. 6. 13.자 의사표시에 의하여 이 사건 계약을 취소하였다.

3) 피고는 2019. 6. 13. 원고 등과의 사이에 이 사건 암호화폐를 반환하고 이 사건 계약을 해제하기로 합의하였고, 설령 그렇지 않더라도 이 사건 계약 체결 당시에 예상할 수 없었던 사정변경이 발생하였으므로 이 사건 계약은 해제되어야 한다.

4) 위와 같이 이 사건 약정이 무효, 취소 또는 해제로 인하여 효력이 없다고 하더라도 이 사건 계약 자체는 여전히 유효하므로, 피고는 이 사건 계약에 따라 원고로부터 대금을 모두 지급받은 후에야 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5) 이 사건 계약 및 이 사건 약정이 모두 유효하더라도 D은 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 원고에게 명의신탁하였으므로, 적어도 이 사건 계약 중 D이 명의신탁한 위 1/2 지분에 관한 부분은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)에 위반되어 무효이다.

#### 나. 판단

1) 이 사건 계약의 무효 주장에 관한 판단

##### 가) 관련 법리

민법 제103조에 의하여 무효로 되는 반사회질서 행위는 법률행위의 목적인 권리의무의 내용이

선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 경우뿐만 아니라, 그 내용 자체는 반사회질서적인 것이 아니라고 하여도 법률적으로 이를 강제하거나 법률행위에 반사회질서적인 조건 또는 금전적인 대가가 결부됨으로써 반사회질서적 성질을 띠게 되는 경우 및 표시되거나 상대방에게 알려진 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우를 포함한다(대법원 2005. 7. 28. 선고 2005다23858 판결 등 참조).

#### 나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제8호증, 을 제10, 15, 16호증의 각 기재, 당심 증인 D의 일부 증언, 변론 전체의 취지 등에 비추어 보면 이 사건 암호화폐는 2019. 6.경부터 사실상 거래가 중단되어 이 사건 계약 체결 시점과 비교하여 그 가치가 급격하게 하락한 사실을 인정할 수 있으나, 갑 제3, 5, 6, 15, 16호증, 을 제1, 4, 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 당심 증인 D의 일부 증언, 수원지방법검찰청에 대한 문서송부촉탁회신 결과, 변론 전체의 취지 등에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 이 사건 계약이 체결된 2019. 1. 11. 이전부터 이 사건 암호화폐의 구조나 특성에 대하여 어느 정도 알려져 있었던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 암호화폐와 관련된 약 수백 개의 네이버 밴드가 개설되었고 상당수의 가맹점을 확보하였던 것으로 보이는 점, ③ 피고 역시 2018. 11.경 이 사건 암호화폐 관련 설명회에 참석하여 회원이 된 이후에 2019. 1. 10. 자발적으로 이 사건 계약에 관한 게시물을 작성하여 관련 네이버 밴드에 게시하였던 점, ④ 이 사건 계약 체결 시점에는 이 사건 암호화폐가 정상적으로 거래되었을 뿐만 아니라 피고가 2019. 3. 26. 다른 부동산을 이 사건 암호화폐를 통하여 매도하겠다는 취지의 게시물을 작성하는 등 이 사건 계약 체결 이후로도 상당 기간 동안 이 사건 암호화폐가 정상적으로 거래된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 암호화폐를 그 대가로 수수하는 이 사건 계약이 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위에 해당한다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없으므로 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### 2) 이 사건 계약의 취소 주장에 관한 판단

##### 가) 관련 법리

사기의 요건으로서의 기망은 널리 재산상의 거래관계에 있어 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를

저버리는 모든 적극적 또는 소극적 행위를 의미하고, 소극적 행위로서의 부작위에 의한 기망은 법률상 고지의무 있는 자가 일정한 사실에 관하여 상대방이 착오에 빠져 있음을 알면서도 이를 고지하지 아니함을 의미하는 것으로서, 일반 거래의 경험칙상 상대방이 그 사실을 알았더라면 당해 법률행위를 하지 않았을 것이 명백한 경우에는 신의칙에 비추어 그 사실을 고지할 법률상 의무가 인정된다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012도15007 판결 등 참조).

동기의 착오가 법률행위 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없다. 다만 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

#### 나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제3, 5, 6, 10, 12 내지 16호증, 을 제11, 15, 16호증의 각 기재, 당심 증인 E, D의 각 일부 증언, 수원지방법검찰청에 대한 문서송부촉탁회신 결과, 변론 전체의 취지 등에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 피고는 2019. 1. 10. 자발적으로 이 사건 암호화폐를 지급 조건으로 하는 이 사건 계약에 관한 게시물을 작성하여 관련 네이버 밴드에 게시하였고, 원고 등은 위 게시물을 보고 피고에게 연락하여 이 사건 계약이 체결되었던 점, ② 피고 스스로 이 사건 계약 체결 당시에 이 사건 부동산의 시가는 약 330,000,000원이었으나 이 사건 암호화폐를 지급 수단으로 정하였기 때문에 시가를 현저히 상회하는 400,000,000원을 대금으로 정하였다는 취지로 진술한 점, ③ 원고 등도 피고와 마찬가지로 이 사건 암호화폐의 단순한 회원 지위에 불과하고, 이 사건 암호화폐에 관한 특별한 지위에 있거나 정보를 보유하고 있는 것으로 보이지는 않는 점, ④ 피고는 이 사건 계약 체결 이후에도 원고 등과 카카오톡 메시지 등을 계속하여 주고받았고, 2019. 3. 26. 다른 부동산을 이 사건 암호화폐를 통하여 매도하겠다는 취지의 게시물을 작성하기도 하였던 점, ⑤ 피고는 이 사건 약정에 따라 원고로부터 2019. 3. 27.까지 이 사건 암호화폐를 모두 지급받은 이후에 이 사건 계약의

해제 등을 주장하였던 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약 체결 당시에 원고 등이 피고를 기망하였다거나 피고에게 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없으므로 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

### 3) 이 사건 계약의 해제 주장에 관한 판단

#### 가) 관련 법리

계약의 합의해지는 계속적 채권채무관계에서 당사자가 이미 체결한 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 이를 인정하기 위해서는 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 기존 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시키기로 하는 내용의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 요건으로 한다. 계약의 합의해지는 묵시적으로 이루어질 수도 있으나, 계약에 따른 채무의 이행이 시작된 다음에 당사자 쌍방이 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 계약을 실현하지 않을 의사가 일치되어야만 한다. 이와 같은 합의가 성립하기 위해서는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 하므로 계약당사자 일방이 계약해지에 관한 조건을 제시한 경우 조건에 관한 합의까지 이루어져야 한다(대법원 2018. 12. 27. 선고 2016다274270, 274287 판결 등 참조).

사정변경으로 인한 계약해제는 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니라 할 것이다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다 할 것이다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 등 참조).

#### 나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 을 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지 등에

의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 피고가 2019. 6. 13. 원고 등과 이 사건 계약의 해제와 관련하여 논의할 당시에 피고가 원고로부터 지급받은 이 사건 암호화폐의 반환 범위와 관련하여 합의가 성립되지 아니한 것으로 보이는 점, 피고는 그 다음 날인 2019. 6. 14. 원고와의 문자메시지를 통하여 재차 이 사건 계약의 해제와 관련한 논의를 하였으나 마찬가지로 그 원상회복의 범위에 관하여 합의에 이르지 못한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 계약의 해제에 관한 중요한 조건인 대금의 반환과 관련하여 의사의 합치가 이루어졌다고 보기 어려우므로 이 사건 계약을 해제하기로 합의가 이루어졌다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없으므로 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

한편, 피고는 2019. 6.경부터 이 사건 암호화폐에 관한 거래가 사실상 중단되어 이 사건 계약 체결 시점과 비교하여 그 가치가 급격하게 하락하는 사정변경이 발생하였으므로 이 사건 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 되어 이 사건 계약이 해제되어야 한다는 취지로 주장하나, 이 사건 계약 체결 당시의 이 사건 암호화폐의 가치가 이 사건 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정에 해당한다고 보기 어렵고, 가치의 등락은 암호화폐의 내재적인 특성이라고 보아야 하므로 피고 역시 이를 충분히 인지하면서도 향후 가치 상승을 기대하고 이 사건 계약의 대금으로 이 사건 암호화폐를 지급받았다고 보아야 하는바, 설령 그러한 기대와 달리 이 사건 암호화폐의 가치가 하락하였다고 하여도 이를 두고 계약 성립 당시에 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였다고 보기는 어려우므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

#### 4) 동시이행항변에 관한 판단

살피건대, 위와 같이 이 사건 계약뿐만 아니라 그와 불가분의 관계에 있는 이 사건 약정 역시 모두 유효하므로, 이 사건 약정은 효력이 없으나 이 사건 계약은 유효함을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

#### 5) 명의신탁 무효 주장에 관한 판단

##### 가) 관련 법령 및 법리

부동산실명법 제4조는 명의신탁약정(제1항)과 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물건변동(제2항 본문)을 무효라고 하면서, 제2항 단서에서 ‘다만 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한

계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다'라고 정하고 있다.

명의신탁의 유형이 이른바 3자간 등기명의신탁인지 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인지 확정하는 문제로 귀결되는데, 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 타인 명의로 하기로 한 경우에, 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 상대방이 명의신탁자를 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 계약명의자인 타인을 매매당사자로 보아야 하며, 설령 상대방이 명의신탁관계를 알고 있었더라도 상대방이 계약명의자인 타인이 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 마찬가지이다(대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 참조).

명의신탁자와 명의수탁자가 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 매도인과 부동산에 관한 매매계약을 체결하는 경우 그 계약과 등기의 효력은 매매계약을 체결할 당시 매도인의 인식을 기준으로 판단해야 하고, 매도인이 계약 체결 이후에 명의신탁약정 사실을 알게 되었다고 하더라도 위 계약과 등기의 효력에는 영향이 없다. 매도인이 계약 체결 이후 명의신탁약정 사실을 알게 되었다는 우연한 사정으로 인해서 위와 같이 유효하게 성립한 매매계약이 소급적으로 무효로 된다고 볼 근거가 없다. 만일 매도인이 계약 체결 이후 명의신탁약정 사실을 알게 되었다는 사정을 들어 매매계약의 효력을 다룰 수 있도록 한다면 매도인의 선택에 따라서 매매계약의 효력이 좌우되는 부당한 결과를 가져올 것이다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2017다257715 판결 참조).

#### 나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제1, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 계약은 원고를 매수인으로 정하여 체결된 사실을 인정할 수 있고, 피고가 원고와 함께 D을 이 사건 계약의 당사자로 이해하였다거나 이 사건 계약에 따른 법률효과를 D에게 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정도 없으므로 대외적으로는 계약명의자인 원고를 이 사건 계약의 당사자로 보아야 한다.

그런데, 을 제2, 15, 16호증의 각 기재, 당심 증인 E, D의 각 일부 증언, 수원지방법검찰청에 대한

문서송부촉탁회신 결과, 변론 전체의 취지 등에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 원고는 이 사건에서 스스로 ‘실제 원고 등이 공동으로 매수하는 것이었으나 계약서에는 매도인 피고, 매수인 원고로 기재하였습니다’라고 진술(2020. 2. 25.자 및 2020. 7. 7.자 각 준비서면)하였다가 이후 그와 같은 진술을 철회(2021. 5. 24.자 준비서면)한 바 있는 점, ② 이 사건 계약 체결 당시에 원고, D, 피고와 함께 동석하였던 당심 증인 E은 ‘부동산 매수인은 D과 원고로 알고 있다’, ‘매수인이 처음에 D, 원고로 되어 있었는데, 원고로 바꾸는 변경계약서를 체결하였다’고 하여 D을 이 사건 계약의 공동매수인으로 인식하였다는 취지로 진술하였던 점, ③ D은 원고와 함께 주도적으로 피고와 이 사건 계약에 대한 해제에 관하여 논의하였고 이러한 D의 역할에 대하여 피고가 달리 이의를 제기한 사실도 없는 점, ④ D은 당심에 증인으로 출석하여 ‘이 사건 계약의 매수인은 처음부터 원고였고 자신은 단지 대금지급의 수단이 되는 이 사건 암호화폐의 일부를 원고에게 제공하여 투자를 하였을 뿐이다’라고 하여 명의신탁을 한 것이 아니라 원고에 대한 투자를 한것에 불과하다는 취지로 진술하였으나, 그러한 투자의 대가에 관한 원고와의 약정을 증명할 만한 자료가 없는 점, ⑤ D은 원고와 함께 이 사건 계약의 공동매수인이라고 주장하며 피고를 사기죄로 형사고소하였으며, 수사기관에 출석하여서도 자신이 원고와 함께 이 사건 계약의 매수인이라는 취지로 진술하였던 점, ⑥ D은 이 사건 제1심에서도 원고를 대신하여 조정기일에 출석하였던 점, ⑦ D이 이 사건 계약의 체결에서부터 당심에 이르기까지 수행한 역할에 비추어 보면, D이 단순히 이 사건 계약에 관하여 원고에게 이 사건 암호화폐를 제공하여 투자한 것으로 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, D은 이 사건 계약의 대금 지급에 갈음하여 피고에게 지급되는 이 사건 암호화폐의 1/2을 원고에게 제공하되 이 사건 계약 및 등기의 명의는 원고 단독으로 하는 계약명의신탁약정을 체결한 사실, 이 사건 계약의 매도인인 피고는 이 사건 계약 체결 당시에 위 명의신탁약정 체결을 알고 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 계약 중 위와 같은 명의신탁약정에 따라 체결된 1/2 지분에 관한 부분은 무효이다.

#### 다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2019. 1. 11.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하는바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 위와 같이 변경한다.

재판장    판사 엄기창, 판사 이지형, 판사 최호열

[별지]

#### 부동산의 표시

1. 고양시 일산동구 C 대 364㎡
2. 고양시 일산동구 C 지상 목조기와지붕 단층주택 103.98㎡. 끝.

1) 피고는 2020. 6. 8.자 준비서면에서 ‘이 사건 매매계약은 무효입니다’라고 하여 당초 이 사건 계약이 무효라고 주장하였으나, 2021. 4. 5.자 준비서면에서는 ‘이 사건 TRC-Pay 지급 특약은 무효에 해당한다고 할 것입니다’라고 하여 마치 이 사건 계약은 유효하고 이 사건 약정만이 무효라는 취지로 주장하였는바, 이후 살펴보는 바와 같이 이 사건 계약은 처음부터 이 사건 약정을 전제로 하여 체결되어 상호 불가분의 관계에 있다고 보아야 하므로, 이를 구분하지 않고 이 사건 계약의 효력을 다투는 것으로 본다.