

인천지방법원 2024. 5. 23 선고 2023가단249868 판결 [소유권이전등기 말소 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 성헌 담당변호사 김지언, 박제준

피고1. B

2. C

변론 종결2024. 4. 18.

판결 선고2024. 5. 23.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 2022. 6. 15.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

- 주문 제1항. 피고 B는 주문 제1항 기재 부동산에 관하여 피고 C에게 인천지방법원 등기국 2022. 10. 19. 접수 제347743호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 6. 15. 피고 C과 피고 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 및 그 지상 무허가 건물에 관하여, 매매대금 142,000,000원, 계약금 14,200,000원은 계약 당일, 중도금 14,200,000원은 2022. 8. 14., 잔금 113,600,000원은 2022. 12. 15. 각 지급하기로 하는 내용의 부동산매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 위 계약 당일 계약금을, 2022. 8. 4. 중도금을 각 지급하였으며, 2022. 12. 15. 피고 C에게 잔금을 지급하려고 하였으나 피고 C이 이를 거절하자 피고 C을 피공탁자로 하여 잔금을 변제공탁하였다.

나. 피고 C은 2022. 10. 19. 아내인 피고 B에게 2022. 10. 11.자 증여를 원인으로 하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

다. 원고는 '피고들이 중도금까지 지급받고도 피고 B 명의로 소유권이전등기를 경료하였다'는 이유로 배임죄로 피고들을 고소하였는데, 피고 C은 2023. 5. 9. 배임죄로 기소되었고, 피고 B는 '피고 C이 원고로부터 중도금을 지급받았음을 알았다고 인정할 자료가 없다'는 이유로 불기소처분(혐의없음)을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 11, 12호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

1) 원고는 피고 C과 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결한 후 매매대금을 모두 지급하였으므로, 피고 C은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 이 사건 소유권이전등기는, 피고 B가 이 사건 매매계약이 체결되었고 중도금까지 지급된 사실을 알면서도 피고 C의 배임행위에 적극 가담한 것으로 반사회적인 법률행위이거나, 피고들 사이에 증여계약을 체결한 사실이 없으면서 피고 C의 이 사건 매매계약에 따른 의무이행을 면하게 하고자 통정하여 허위의 증여계약을 체결한 것으로 무효이다.

원고의 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 B에 대하여 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구할 필요성이 있는데, 피고 C은 이 사건 소유권이전등기가 무효임에도 피고 B에 대하여 말소등기청구를 행사하지 않고 있으므로 피고 C을 대위하여 피고 B에 대하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고 B의 주장 요지

피고 B는 피고 C이 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 알았으나 중도금까지 지급받은 사실은 알지 못하였다. 피고 B의 소유인 이 사건 토지를 배우자인 피고 C에게 명의신탁하여 주었다가 이 사건 매매계약 체결 사실을 알게 된 후 피고 C으로부터 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경로받은 것으로, 이는 실체관계에 부합하는 등기로 무효라고 볼 수 없다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고는 2022. 6. 15. 피고 C과 이 사건 토지에 관하여 매매대금 142,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였고, 계약금 및 중도금을 각 지급하고, 2022. 12. 15. 잔금기일에 피고 C이 잔금을 지급받지 아니하자 이를 변제공탁한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 C은 원고에게 2022. 6. 15.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전권리에 관하여

이 사건 채권자 대위소송에 있어 피보전권리인 원고의 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권이 존재함은 앞서 판단한 바와 같다.

나. 피대위권리에 관하여

1) 배임행위 적극가담에 관한 판단 가) 이중매매를 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효라고 하기 위해서는 제2양수인이 양도인의 배임행위를 아는 것만으로는 부족하고, 나아가 배임행위를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극 가담하는 것이 필요하며, 제2양수행위의 상당성과 특수성 및 제2양도계약의 성립과정, 경위, 양도인과 제2양수인의 관계 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결, 대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다34481 판결 등 참조).

나) 갑 제3호증의3의 기재에 의하면, 피고 B는 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 알게 된 후 피고 C에게 '이 사건 토지를 돌려달라'는 취지로 말한 사실은 인정된다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B가 피고 C이 원고로부터 이 사건 매매계약의 중도금까지 지급받은 사실을 알고도 배임행위를 교사하는 등으로 적극 가담하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 통정허위표시 주장에 관한 판단 가) 관련 법리

당사자들이 외면적으로 표시된 법률행위 속에 실제로는 다른 행위를 할 의사를 감추고 그에 관하여 상호 합의가 있는 경우, 외형행위는 통정허위표시로서 무효라고 하더라도 내면적으로 의욕한 법률행위는 유효하다고 볼 수 있다(대법원 2021. 12. 10. 선고 2019다239988 판결 등 참조).

나) 구체적인 판단

(1) 갑 제3호증의3, 을가 제1 내지 8, 11, 12호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 피고들 사이에 이 사건 토지는 실질적으로 피고 B의 토지라는 합의가 있었고, 피고 B는 자신의 허락 없이 이 사건 매매계약이 체결된 사실을 알게 된 후 피고 C에게 이 사건 토지에 관한 소유권을 돌려달라고 요구하여 이 사건 소유권이전등기가 경로된 점, 이 사건 소유권이전등기를 경로할 당시 피고 C은 이 사건 토지의 소유권을 무상으로 피고 B에게 이전해준다는 의사가 있었던 것으로 보이는 점으로 볼 때, 원고가 제출하는 증거들만으로는 피고 C의 이 사건 매매계약에 따른 의무이행을 면하고자 통정하여 증여계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 설령 위 증여계약이 통정한 허위의 의사표시라고 하더라도 피고들이 내면적으로 명의신탁된 토지를 반환한다는 의사의 합치가 있어 이 사건 소유권이전등기가 유효한지에 관하여 보건대, 갑 제3호증의1, 5호증, 을가 1 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 의하면 명의수탁자인 피고 C이 명의신탁자인 피고 B에게 명의신탁해지를 원인으로 하여 이 사건 토지에 관한 소유권을 반환한다는 의사의 합치가 있었던 이상 피고 C은 피고 B에게 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구할 권리가 있다고 보기 어렵다.

① D 소유였던 이 사건 토지는, 2005. 6. 5.자 매매를 원인으로 하여 2007. 12. 6. 피고 B의 친인척인 E의 명의로 소유권이전등기가 경로되었고, 2009. 3. 25.자 매매를 원인으로 하여 2009. 4.

9. 피고 B의 자녀인 F(개명전 G) 명의로 소유권이전등기가 경료되었으며, 2018. 3. 5.자 매매를 원인으로 하여 2018. 4. 25. 피고 C 명의로 소유권이전등기가 경료되었다.

E 명의로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 경료된 후 이 사건 토지 지상의 무허가 건물에 관한 관리, 전기 및 수도요금은 피고 B가 납부한 것으로 보이고, 2014. 3. 22.경 위 무허가 건물에 화재가 발생하였을 당시에 작성된 화재증명원에 피고 B가 위 건물의 소유자로 기재되어 있었던 점, 이 사건 소유권이전등기 이후 피고 C와 원고 측 부동산중개인인 H과의 전화통화 당시 '내 앞으로만 해놓은 것이다. 소유자는 어차피 피고 B가 맞다'는 취지로 말한 사정으로 볼 때 피고 B는 이 사건 토지를 E 명의로 매수한 것으로 보이고, 피고 B에게 위 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 위 매매계약이 체결되었다는 사정이 인정되지 아니하므로 위 매매계약은 계약명의신탁이었던 것으로 판단된다(대법원 2013. 10. 7.자 2013스133 결정 참조).

다만 D가 명의신탁 사실을 알았는지에 관하여 원고와 피고 B의 구체적인 주장·입증은 없고, 1) 원고와 피고 B는 F 명의의 등기가 유효함을 전제로 이 부분 주장을 하고 있으므로 아래에서 피고들 사이의 명의신탁약정 및 소유권이전등기에 관하여만 판단한다.

② 피고들 사이에 피고 C를 명의수탁자로 하는 새로운 명의신탁약정 및 소유권이전등기가 체결되었는데, 피고들은 부부 사이이고 이 사건 토지와 관련된 세금체납이 없는 것으로 볼 때 위 명의신탁약정 및 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제8조 제2호에 의하여 유효하다고 보아야 한다. 2) 따라서 피고 C이 피고 B에게 명의신탁약정을 해지하기로 하고 이 사건 소유권이전등기를 경료한 것은 유효하다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사정선희

별지

1) 피고 B는 2023. 8. 22.자 준비서면에서 '물론 B가 실제 매수인이라는 사실을 잘 알고

있었습니다'고 기재하였으나, D가 알았다는 것인지 불분명하다.

2) 피고 B는 이 부분에 관하여 구체적으로 주장하지는 않으나, 남편인 피고 C에게 명의신탁한 것이라고 주장하면서 이 사건 토지에 관한 세금납부내역을 제출하였으므로 위와 같이 설행한다.