

전주지방법원 군산지원 2021. 9. 15 선고 2020가단56160 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의
소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정남기

피 고 1. B

2. C

소송대리인 D

변 론 종 결 2021. 8. 25.

판 결 선 고 2021. 9. 15.

주 문

1. 피고 B는 원고로부터 18,500,000원을 지급받은 다음 원고에게 익산시 E 답 1,712㎡에 관하여 2020. 6. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구 및 피고 B에 대한 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분 중 10%는 원고가, 나머지는 피고 B가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

○ 주위적으로, 익산시 E 답 1,712㎡에 관하여, 가. 피고 B는 피고 C에게 전주지방법원 익산등기소

2020. 1. 3. 접수 제208호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 나. 피고 C은 원고에게 2019. 12. 30.1) 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

○ 예비적으로, 피고 B는 원고로부터 17,000,000원을 지급받은 다음 원고에게 익산시 E 답 1,712㎡에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2019. 8. 27. 피고 C과 익산시 E 답 1,712㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여, 매도인 피고 C, 매수인 원고, 매매대금 2,800만 원으로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고 B는 2019. 10.경 원고에게 2,000만 원을 지급하였고, 원고는 위 2,000만 원을 이 사건 부동산 매수대금으로 사용하면서 피고 C에게 2019. 8. 27.부터 2019. 12. 30.까지 이 사건 부동산의 매수대금 2,800만 원을 모두 지급하였다.

다. 피고 C은 2020. 1. 3. 피고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 2019. 12. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료해 주었다(이하 피고 B 명의의 위 소유권이전등기를 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다).

라. 한편, 원고와 피고 B는 2019. 12. 19.(최초 작성일은 2019. 10. 26.) 원고가 피고 B로부터 2,000만 원을 차용하였음을 확인하는 내용의 차용증서(이하 ‘이 사건 차용증서’라 한다)를 작성하였다.

마. 원고와 피고 B는 2020. 6.경 ‘이 사건 부동산에 관한 해결 각서’(이하 ‘이 사건 각서’라 한다)를 작성하였는데, 이 사건 각서에는 ‘원고가 피고 B에게 갚아야 할 채무는 1,850만 원이고, 원고는 피고 B로부터 이 사건 부동산의 처분에 관하여 토지이전에 대한 서류를 즉시 위임받아 이 사건 부동산에 대한 매매를 함과 동시에 1,850만 원을 피고 B에게 입금함으로써 위 서약서는 종료된다’는 취지가

기재되어 있다.

[인정 근거] ○ 피고 B에 대하여: 다툼 없는 사실, 갑 제1~4호증, 을 1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지○ 피고 C에 대하여: 민사소송법 제150조 제3항(자백간주)

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 주위적 청구원인

원고는 이 사건 부동산을 매수하는 과정에서 매수대금을 마련하기 위하여 피고 B로부터 2,000만 원을 차용하였는데, 위 대여금의 담보조로 이 사건 부동산을 피고 B에게 명의신탁하였다. 3자간 등기명의신탁은 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률에 따라 무효이므로, 이 사건 부동산은 매도인인 피고 C의 소유이다. 따라서 원고는 이 사건 부동산에 관한 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 C를 대위하여 명의수탁자인 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하며, 피고 C은 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

2) 예비적 청구원인

만일 원고와 피고 B 사이에 명의신탁관계가 인정되지 않는 경우, 원고가 이 사건 부동산을 매수하면서 피고 B로부터 2,000만 원을 빌렸기 때문에 그에 대하여 담보조로 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 명의의 소유권이전등기를 경료한 것은 양도담보약정에 해당한다. 원고는 2019. 12 19. 피고 B에게 위 2,000만 원의 일부 변제로 300만 원을 지급하였으므로, 남은 채무금은 1,700만 원이다. 따라서 피고 B는 원고로부터 미변제 대여금 1,700만 원을 지급받은 다음 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 B의 주장

피고 B는 원고와 공동으로 투자할 목적으로 원고에게 2,000만 원을 지급하여 이 사건 부동산을 피고

B 명의로 매수한 것이다. 이후 원고는 갑자기 변심하여 위 2,000만 원을 대여금이라고 주장하며 피고 B에게 차용증을 써 달라고 요청하는 등 극심한 스트레스를 주었고, 피고 B는 무경험 또는 원고의 위와 같은 강박으로 원고에게 이 사건 차용증서 및 이 사건 각서를 작성하여 주었다. 따라서 피고 B는 2021. 8. 18.자 준비서면 부분의 송달로써 이 사건 차용증서 및 이 사건 각서의 작성을 취소한다. 결국 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 기각되어야 한다.

한편, 원고의 청구가 인정된다고 하더라도, 피고 B는 원고의 불법개발행위 등으로 인하여 이 사건 부동산과 관련하여 관할시청으로부터 원상회복명령을 받았으므로, 원고로부터 추가로 위 원상회복금 1,026만 원을 지급받아야 한다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 이 사건 소유권이전등기의 법적 성격

1) 관련 법리

3자간 등기명의신탁이란 명의신탁자가 계약당사자가 되어 매도인으로부터 부동산매입계약을 체결한 후 신탁자의 명의가 아닌 수탁자의 명의로 이전등기를 하는 경우이고(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 등 참조), 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 2008. 04. 24. 선고 2007다90883 판결 등 참조). 한편, 부동산에 관한 물권의 실권리자인지 여부를 가리는 핵심적인 징표 중의 하나는 그가 과연 그 부동산에 관한 물권의 취득 자금을 부담하였는지 여부라 할 것이다(대법원 2010. 7. 8. 선고 2008도7546 판결 등 참조).

채권의 담보 목적으로 재산권을 채권자에게 이전하기로 약정한 경우에 그 약정이 어떤 형태의 담보계약인지는 개개의 사건마다 구체적으로 당사자의 의사에 의하여 확정하여야 할 문제이나, 다른 특약이 인정되지 아니하는 경우에는 당사자 사이에 정산절차를 요하는 이른바 ‘약한 의미의 양도담보’로 추정된다(대법원 1999. 12. 10. 선고 99다14433 판결 등 참조).

2) 판단

위 기초 사실 및 앞서 든 증거에 더하여 갑 제7~15호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합적으로 고려하여 보면, 이 사건 소유권이전등기는 원고가 피고 B에 대한 차용금 채무의 변제를 담보하기 위한 양도담보의 목적에서 이루어진 것으로 보이고, 따라서 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 명의신탁으로 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

가) 부동산 명의신탁관계란 신탁자와 수탁자 사이의 약정에 따라 부동산의 실질적인 소유권은 신탁자에게 귀속시키기로 하면서 다만 그 등기만 수탁자에게 경료하는 것을 말한다. 특히 부동산에 관한 물권의 실권리자인지 여부를 가리는 핵심적인 징표 중의 하나는 그가 과연 그 부동산에 관한 물권의 취득 자금을 부담하였는지 여부인데, 피고 B는 이 사건 소유권이전등기를 경료할 당시 원고에게 이 사건 부동산의 매수자금 2,800만 원의 약 70%에 해당하는 2,000만 원을 지급하였으므로, 피고 B가 명의수탁자에 해당하여 이 사건 부동산에 관한 실질적인 권리를 전혀 가지지 않는 것으로 보기 어렵다. 이는 원고가 이 사건 부동산에 관한 등기권리증을 소유하고 있으면서, 이 사건 부동산의 관리 비용을 모두 부담하였다고 하더라도 마찬가지이다.

나) 원고와 피고 B 사이에 명의신탁약정이 이루어졌다고 볼 만한 명시적인 처분문서도 존재하지 않는다.

다) 다만, 이 사건 각서와 이 사건 차용증서에는 피고 B가 원고에게 이 사건 부동산의 매수자금으로 사용할 2,000만 원을 대여해 주었다는 취지가 명확히 기재되어 있다(한편, 피고 B는 이 사건 각서와 이 사건 차용증서가 무경험이나 원고의 강박에 따라 작성된 것으로 위 작성행위를 취소한다고 주장하나, 피고 B의 위 주장을 인정할 만한 증거가 전혀 없으므로, 피고 B의 위 증거항변은 이유 없다. 따라서 이 사건에서 이 사건 각서와 이 사건 차용증서를 증거로 쓸 수 있다). 원고는 위 대여금 2,000만 원의 지급을 담보하기 위하여 피고 B에게 이 사건 소유권이전등기를 경료해 준 것으로 보이고, 이 사건 부동산이 매도되는 경우 위 대여금을 변제할 것을 약정하기도 하였으므로(이 사건 각서 제2항), 원고와 피고 B 사이의 이 사건 소유권이전등기에 관한 약정의 법적 성격은 '양도담보'로 봄이 타당하다.

나. 원고가 피고 B에게 변제하여야 할 금액에 관하여

양도담보설정자인 원고는 피고 B가 담보권을 실행하여 정산절차를 마치기 전에는 채무를 변제하고 이 사건 부동산에 관한 피고 B 명의의 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다(대법원 1998. 4. 10. 선고 97다4005 판결). 원고는 2019. 12. 19. 피고 B에게 300만 원을 지급하여 대여금 2,000만 원을 일부 변제하였으므로 남은 채무금이 1,700만 원이라고 주장하고 있고, 피고 B는 남은 채무금의 액수에 관한 의견을 명확하게 밝히고 있지 않으나, 이 사건 부동산과 관련하여 관할시청으로부터 원상회복명령을 받았으므로 원고로부터 추가로 위 원상회복금 1,026만 원을 지급받아야 한다고 주장하고 있다.

살피건대, 위 인정 사실에 더하여 앞서 든 증거 및 변론 취지에 비추어 알 수 있는 사정들, 즉 ① 이 사건 각서에는 ‘원고가 2019. 12. 19. 피고 B에게 300만 원을 지급한 후 미변제 대여금이 1,850만 원이고, 원고가 이 사건 부동산을 처분하면 피고 B에게 즉시 1,850만 원을 지급한다’는 내용이 명시적으로 기재되어 있는 점, ② 원고의 주장에 의하면 피고 B는 원고에게 2,000만 원을 빌려주면서 선이자 명목 등으로 100만 원을 지급받은 것 외에는 아무런 이득이 없게 되는데, 이 사건 소유권이전등기의 경로 과정 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 고려해 볼 때 위 액수는 과소해 보이는 점, ③ 한편, 피고 B가 2020. 11. 19. 익산시로부터 이 사건 부동산에 관하여 개발행위허가를 득하지 않고 불법 형질변경을 한 것과 관련하여 원상회복명령을 받았으나, 별도로 과태료 등을 부과받는 등 금전적 손해를 입은 것으로 보이지는 않고, 원고가 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경로하는 경우 위 부담은 소유자인 원고에게 이전될 것이므로, 원고가 이와 관련하여 피고 B에게 금전지급의무를 부담하는 것으로 보기 어려운 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, 원고와 피고 B 사이의 2,000만 원의 대여 약정과 관련하여 미지급된 채무금은 1,850만 원으로 봄이 타당하다.

다. 소결론

위에서 살펴 본 바와 같이 원고와 피고 B는 원고의 피고 B에 대한 차용금 채무의 변제를 담보하기 위한 양도담보의 목적에서 이 사건 소유권이전등기를 경로한 것이다[따라서 이를 부동산실명법이 적용되는 명의신탁이라고 볼 수는 없다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제2조 제1호 가목)].

한편, 원고와 피고 B는 2020. 6. 이 사건 각서를 작성하여 '원고가 이 사건 부동산을 처분하고, 피고 B에게 1,850만 원을 지급할 것'을 약정하였는데, 이는 원고와 피고 B 사이의 이루어진 양도담보 약정의 정산방법을 명확히 한 것으로 볼 수 있다. 따라서 피고 B는 원고로부터 미변제 채무금 1,850만 원을 지급받은 다음 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 위 2020. 6. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.2) 결국 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구는 이유 없고, 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서만 이유 있다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

위 제3항에서 살펴 본 바와 같이, 원고와 피고 B는 원고의 피고 B에 대한 차용금 채무의 변제를 담보하기 위하여 이 사건 소유권이전등기를 경료한 것이므로, 원고와 피고 B, C 사이의 관계가 3자간 명의신탁관계임을 전제로 한 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하고, 원고의 피고 B에 대한 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이인민

1) 원고는 위 '2019. 12. 30.'을 '2020. 12. 30.'으로 기재하였으나, 갑 제1호증의 기재를 고려하여 보면, 위 '2020'은 '2019'의 오키임이 명백하다.

2) 원고는 2021. 8. 6. 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통하여 예비적으로 피고 B에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하였으나, 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구는 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 자가 진정한 등기명의를 회복하기 위한 방법으로 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것에 갈음하여 허용되는 것인데(대법원 2003. 3. 28. 선고 2000다24856 판결 등 참조), 원고는 이 사건 부동산에 관하여 소유권을 취득한 사실이 없으므로,

진정명의회복을 원인으로 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 없다. 다만, 원고는 위 신청서의 청구원인에서 ‘원고와 피고 B 사이에 대여금을 모두 변제하면 그 때 이 사건 부동산 명의를 원고 명의로 이전해 주기로 약정한 사실이 있다’는 주장을 하였으므로, 원고가 피고 B에게 위 2020. 6. 약정을 원인으로 하여 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 것으로 선택하여 본다.