

전주지방법원 2020. 11. 27 선고 2019가단9271 판결 [소유권이전등기 말소등기청구 등의 소]

전 문

원 고 망 A의 소송수계인

1. B
2. C
3. D
4. E
5. F

원고들 소송대리인 법무법인 대연

담당변호사 강주원

피 고 G

소송대리인 변호사 두완수

변 론 종 결 2020. 9. 25.

판 결 선 고 2020. 11. 27.

주 문

1. 피고는 원고들에게,

가. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 김제등기소 2010. 1. 22. 접수 제1724호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 각 8,866,797원 및 이에 대하여 2019. 4. 19.부터 2020. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 나머지 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용의 1/4은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고들에게 각 18,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 망 A(이하 '망인'이라 한다)는 원고들의 부친이며, 피고는 망인의 조카이다.

나. 망인은 2010. 1. 22. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 하며, 이하 특정 부동산을 가리킬 때는 해당 리 및 지번만으로 특정하기로 한다)과 H 토지(이하 '소외 부동산'이라 한다)에 관하여 2010. 1. 20.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 피고는 피고를 채무자로 하여 2010. 6. 7. 소외 부동산에 관하여 채권최고액 30,000,000원으로, 2014. 11. 20. 별지 목록 기재 6번 부동산에 관하여 채권최고액 20,000,000원으로(2014. 12. 8. 채권최고액이 30,000,000으로 변경되었다), 2015. 8. 18. 별지 목록 기재 1, 3번 부동산에 관하여 채권최고액 각 30,000,000원으로, 2016. 6. 8. 별지 목록 기재 4번 부동산에 관하여 채권최고액을

30,000,000원으로 하고 1조합(이하 '1조합'이라 한다)을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

라. 2020. 5. 6.을 기준으로 하여 다항 기재 근저당권에 관한 1조합의 대출원리금 내역은 아래 표와 같다.

담보물 내역	대출원금	대출금 이자	합 계	대출계좌번호
김제시 J 답 1337㎡	25,000,000	207,991	25,207,991	(계좌번호 1 생략)
김제시 K 답 1198㎡				
김제시 L 묘지 3651㎡	25,000,000	504,278	25,504,278	(계좌번호 2 생략)
김제시 M 답 1822㎡	15,000,000	17,446	15,017,446	(계좌번호 3 생략)
	8,000,000	160,260	8,160,260	(계좌번호 4 생략)

마. 피고는 이 사건 부동산과 소외 부동산의 소유권이전등기가 마쳐진 이후 망인에게 총 31,000,000원을 지급하였다. 피고는 2020. 3. 30. 망인을 피공탁자로 하여 이 사건 부동산의 매매대금 잔금 명목으로 47,000,000원 및 이자를 합한 47,436,612원을 변제공탁하였다(전주지방법원 2020년 금제263호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제8호증의 각 기재, 1조합에 대한 금융거래정보제공명령회신, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

망인은 피고의 동생 N의 부탁으로 N의 채무를 보증하였다가 망인의 재산인 이 사건 부동산이 강제집행을 당할 위험에 처하게 되자 피고에게 이 사건 부동산을 명의신탁하고, 그 대가로 피고에게 소외 부동산을 시세보다 저렴한 가격에 함께 매도하였다. 부동산에 관한 명의신탁약정 및 그에 따른 물건변동은 무효이고, 피고는 수탁부동산인 이 사건 부동산에 근저당권을 설정하고 대출을 받아

망인은 그 대출원리금 상당의 손해를 입었으므로, 피고는 망인의 상속인인 원고들에게 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고 대출금 상당의 금액을 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 망인이 이 사건 부동산을 피고에게 명의신탁하였는지 여부

앞서 든 증거 및 앞서 인정한 사실, 갑 제3, 4호증, 을 제1내지 7호증의 각 기재에 증인 O, P의 각 증언과 감정인 Q의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 각 사실 및 사정을 종합하면, 망인은 피고에게 이 사건 부동산을 명의신탁하였다고 봄이 타당하고, 명의신탁약정은 무효로 하며 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동 역시 무효이므로(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1, 2항), 피고는 망인의 상속인인 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 피고 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

1) 피고에게 이 사건 부동산의 소유권이 이전되기 전 망인은 N에게 망인 소유 부동산을 담보로 제공하였고, N은 채무변제를 하지 못하여 그 부동산이 임의경매로 매각당한 사실이 있었다.

2) 이 사건 부동산의 이전에 관하여 원고와 피고 사이에 작성된 매매계약서는 이 사건 부동산과 소외 부동산을 함께 매매하면서 그 대금을 78,000,000원으로 정하였는데, 계약금에 일시불로 표시되어 있을 뿐 중도금, 잔액의 지급일정이 구체적으로 기재되어 있지 않아 이는 소유권이전등기를 위하여 형식적으로 작성된 계약서로 보인다.

3) 이 사건 부동산과 소외 부동산의 매매계약서에 기재된 대금 78,000,000원 중 여러 차례에 걸쳐 31,000,000원만이 지급되었고, 매매시점으로부터 10년이 지나도록 나머지 대금이 지급되지 아니하였다(피고는 이 사건 소송이 진행되는 도중에 비로소 매매대금 잔금 명목으로 돈을 공탁하였다). 피고는 망인에게 10년에 걸쳐 매매대금을 지급하기로 약정하였다고 주장하나, 망인과 피고가 친척지간인 점을 감안하더라도 상당한 액수의 매매대금을 10년에 걸쳐 지급하기로 하는 약정은 상당히 이례적일 뿐만 아니라, 망인이 피고에게 이 사건 부동산의 이전 당시에 약정한 매매대금의 지급을 독촉하였다고 볼 만한 자료나 매매대금을 10년에 걸쳐 지급하기로 하는 약정이

있었다고 볼 만한 증거도 부족하다.

4) 피고는 이 사건 부동산의 등기필증을 소유하고 이 사건 부동산과 관련된 세금을 납부하였으며, 이 사건 부동산을 임대하여 소유자의 권리를 행사하였다고 주장하나, 그 세액이 소액일 뿐만 아니라 피고가 이 사건 부동산의 차임을 받은 것은 피고가 이 사건 부동산의 소유자로 등기되어 있었던 데다가 망인이 이 사건 부동산에서 수확되는 쌀을 매년 받으면서 이를 허락 내지 용인하였기 때문이었던 것으로 보이며, 피고가 이 사건 부동산의 등기필증을 소유하고 있었다거나 세금을 납부하였다는 사정만으로 피고가 이 사건 부동산을 망인으로부터 매수하였다고 단정하기는 어렵다.

5) 이 사건 부동산 및 소외 부동산의 소유권 이전 당시 시가는 113,914,200원으로 평가되는데, 망인과 피고가 친척지간임을 감안해도 그에 훨씬 못 미치는 78,000,000원에 이 사건 부동산과 소외 부동산을 매각하고 그 중에서도 일부인 31,000,000원만 여러 차례에 걸쳐 수수한 것도 매우 이례적이다.

나. 원고들의 손해배상청구에 관하여

피고가 수탁받은 이 사건 부동산에 관하여 망인의 동의나 승낙 없이 근저당권을 설정한 행위는 불법행위에 해당하므로 피고는 이로 인하여 망인이 입은 손해를 배상하여야 할 의무가 있다.

살피건대, 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 실제 피담보채무액은 이 사건 변론종결일에 가까운 2020. 5. 6. 당시 73,889,975원인 사실이 인정되는바 피고는 특별한 사정이 없는 한 위 피담보채무 상당액을 손해배상으로 원고들에게 지급할 의무가 있다.

다만 망인은 피고와 현행법령이 금지하고 있는 명의신탁약정을 하고 피고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전하였고 이에 피고가 이 사건 부동산에 임의로 근저당권을 설정하게 되었는바, 이와 같은 망인의 과실이 망인이 입은 손해의 발생과 확대에 한 원인이 되었으므로, 망인의 손해에 대한 피고의 책임을 60%로 제한한다.

따라서 피고는 원고들에게 손해배상으로 각 8,866,797원[= (73,889,975원 × 60%) × 상속지분 1/5] 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 4. 19.부터 피고가 이 사건

이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김자림

부동산 목록

1. 김제시		답 1337㎡
2. 김제시		대 261㎡
3. 김제시		답 1198㎡
4. 김제시		묘지 3651㎡
5. 김제시		임야 44㎡
6. 김제시		답 1822㎡, 끝.