

대전지방법원 홍성지원 2021. 11. 26 선고 2021가단31798 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

대전지방법원 2023. 4. 12 선고 2021나128591 판결

대전지방법원 홍성지원 2021. 11. 26 선고 2021가단31798 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 오정환

피 고 B

소송대리인 법무법인 한마루, 담당변호사 임신기, 이유림

변 론 종 결 2021. 10. 29.

판 결 선 고 2021. 11. 26.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청구 취지

피고는 원고에게, 충남 홍성군 C 답 1098㎡에 관하여 2007. 4. 19. 접수 제9131호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 충남 홍성군 D 임야 1289㎡에 관하여 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 충남 홍성군 C 답 1815㎡(이하 ‘이 사건 답’이라 한다)는 E 소유였다가 2004. 6. 25. 원고 앞으로 2004. 6. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 다시 2007. 4. 19. 피고 앞으로 2007. 4. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 그 후 이 사건 답은 2013. 4. 23. C 답 1098㎡(이하 ‘분할 후 이 사건 답’이라 한다)와 F 답 717㎡(이하 ‘F 답’이라 한다)로 분할되었는데, 피고는 2013. 8. 30. G와 사이에 분할 후 이 사건 답의 일부인 F 답과 G 소유의 충남 홍성군 D 임야 1289㎡(이하 ‘이 사건 임야’라 한다)를 교환하기로 하는 계약을 체결하고, 이에 기하여 같은 날 피고 앞으로 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 답은 2004. 6.경 H 주식회사(변경 전 당시 상호 I 주식회사, 이하 ‘H’이라고만 한다)의 당시 대표이사던 J가 사업상 필요에 따라 매수한 것인데, 원고는 J와 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 수탁자인 원고가 매매계약의 당사자가 되어 명의신탁사실을 모르는 E와 매매계약을 체결한 후 원고 앞으로 소유권이전등기를 함으로써 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다)에 따라 유효한 소유권을 취득하였다. 그 후 원고는 2007. 4. 18.경 다시 피고와 사이에 그 소유 명의를 피고로 하는 명의신탁 약정을 체결하였고, 이에 기하여 피고 앞으로 이 사건 답에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 그런데 부동산실명법에 따라 원고와 피고 사이에 체결된 명의신탁 약정 및

그에 기한 피고 명의의 소유권이전등기는 모두 무효이므로, 명의수탁자인 피고는 명의신탁자인 원고에게 분할 후 피고 명의로 남아 있는 이 사건 답에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

한편으로 피고는 명의신탁 부동산 일부인 F 답을 G에게 임의로 처분하여 그 대가로 이 사건 임야의 소유권을 취득하였는데, 부동산실명법에 따라 G이 명의신탁 부동산인 F 답에 관한 소유권을 유효하게 취득함으로써 원고가 그 소유권을 회복할 수 없게 된 반면, 피고는 이를 처분한 대가로 이 사건 임야의 소유권을 취득하는 이익을 얻고 명의신탁자인 원고에게 그에 상응하는 손해를 입혔으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임야에 관하여 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

분할 전 이 사건 답을 2004. 6.경 실질적으로 매수한 사람은 H로서 원고는 H과 사이에 이에 관한 명의신탁 약정을 체결한 명의수탁자에 불과하다. 또한 H과 원고 사이에 체결된 명의신탁 약정은 계약명의신탁이 아니라 매도인인 E도 명의신탁사실을 알고 있는 3자간 명의신탁(중간생략등기형 명의신탁)으로서 부동산실명법에 따라 명의신탁 약정 및 원고 명의의 소유권이전등기가 모두 무효이므로 원고는 유효한 소유권을 취득하지 못하였다. 한편 이 사건 답에 관하여 피고와 사이에 명의신탁 약정을 체결한 명의신탁자 역시 H일 뿐, 원고는 그 소유자 내지 명의신탁자가 아니므로 피고에게 피고 명의의 소유권이전등기의 말소나 부당이득반환을 구할 수 없다.

설령 H과 원고 사이에 이 사건 답에 관한 계약명의신탁 약정이 체결되어 이에 따라 원고가 소유권을 취득하였다고 하더라도, 그 후 원고 스스로 피고에게 대물변제나 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 해 줌으로써 피고가 유효한 소유권을 취득하였으므로, 원고는 더 이상 피고에게 그 소유권이전등기의 말소나 부당이득반환을 구할 수 없다.

3. 쟁점 및 판단

이 사건 쟁점은 결국 이 사건 답에 관하여 원고와 H(또는 J) 사이에 2004. 6. 8.경 체결된 명의신탁 약정이 계약명의신탁인지 아니면 3자간 명의신탁인지 여부와, 그 후 2007. 4. 18.경 원고와 피고

사이에 원고가 주장하는 명의신탁 약정이 체결된 사실을 인정할 수 있는지 여부라고 할 것이므로, 이에 관하여 차례로 살펴본다.

가. 원고와 H(또는 J) 사이의 명의신탁 약정의 성격

명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되고, 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2016. 10. 27. 선고 2016두43091 판결, 대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 등 참조).

그런데 앞서 인용한 증거들과 갑 제5 내지 10호증, 을 제1 내지 5, 7호증의 각 기재, 증인 K의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 답에 관한 매매계약의 당사자로서 실질적으로 이 사건 답을 매수한 사람은 H이고, 그 등기명의만을 원고 앞으로 하되 매매계약에 따른 법률효과는 명의신탁자인 H에게 직접 귀속시킬 의사였던 것으로 원고와 사이에 체결한 명의신탁은 3자간 등기명의신탁에 해당하거나, 계약명의신탁이라고 하더라도 적어도 매도인인 E가 명의신탁 사실을 알고 있었던 경우였다고 봄이 상당하다.

1) 원고와 E 사이에 작성된 2004. 6. 8.자 매매계약서(갑 제1호증)에는 매수인이 ‘원고 외 1인’으로 기재되어 있다. 이는 원고가 단독으로 매수하는 것이 아니라 실질적인 매수인 내지 매수자금의 부담자가 있다는 의미로 기재한 것으로 보이는데, 피고는 그 실질적인 매수인이 H이라고 주장하는 한편, 원고도 실질 매수인이 원고가 아니고 J인 점을 자인하고 있어 적어도 계약 당사자들 사이에서 H 또는 J에게 계약에 따른 실질적인 법률효과를 귀속시키려고 의도하였음을 알 수 있다. 나아가 원고는 매매계약 당시 J는 자신이 토지를 매입하는 사실을 숨기고 원고만 E와 접촉하여 계약을 체결하였다고 주장하나, 이를 인정할 만한 별다른 자료도 없다.

2) J는 이 사건 답에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마친 후인 2004. 8. 24. 자신이 매수자금을 부담한 실제 소유자임을 확인하는 의미에서 원고의 동의 아래 이 사건 답에 관하여

근저당권자를 J의 처인 L으로, 채권최고액을 50,000,000원으로 한 근저당권설정등기를 하였고, 그 후로도 원고는 이 사건 답을 실제로 점유 관리하거나, 그 관리비용 또는 제세공과금을 부담한 적이 없고, 이 사건 소 제기 전까지 이 사건 답에 관한 소유권 취득을 주장하거나, J 또는 H의 소유권에 대해 이의를 제기한 바 없다.

3) 이 사건 답은 H이 운영하는 사업장(석산)의 진입로로 사용하기 위해 H의 자금으로 매수하였다. 이 사건 답을 매수할 당시 H의 경리 책임자로 근무하던 K도 이 법정에서 'H의 당시 대표 J와 공장장 M가 상의하여 2004. 6. 8.경 사업장 진입로 확보를 위하여 M의 작은아버지인 E로부터 이 사건 답을 매수하였고, 그 매매대금은 H의 자금으로 지급되었다. 그런데 이 사건 답은 농지로서 법인 명의로 매입이 어려웠기 때문에 J가 동네 선배이던 원고에게 명의수탁을 부탁하여 원고 앞으로 이전등기하게 된 것이다.'라고 증언하였다.

4) 이 사건 답의 매도인인 E는 H의 공장장으로 근무하던 M의 작은아버지였고, 매매계약의 체결은 M가 중개하였다. 따라서 E로서도 M가 공장장으로 근무하는 H의 사업상 필요에 따라 이 사건 답을 매수하는 사정이나 법인 명의가 아닌 원고 명의로 매매계약을 체결하게 된 사정을 알고 있었다고 보아야 한다.

5) 한편 J는 자신이 이 사건 답을 E로부터 실제로 매수한 소유자이자 원고에게 그 매수인 명의를 신탁한 명의신탁자라고 주장하면서 피고를 상대로 이 사건 답에 관하여는 진정명의회복을 원인으로, 이 사건 임야에 관하여는 부당이득반환을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소(대전지방법원 홍성지원 2020가단308)를 제기한 바 있는데, 그 소송에서 J는 '원고가 이 사건 답의 실제 소유자가 아니라 명의수탁자이고, 그 명의수탁자를 다시 피고로 변경한 것'이라고 주장하였고, 한편 원고도 '원고는 명의를 빌려준 것에 불과하여 어차피 원고의 소유도 아니고 사실상 J의 소유이기 때문에 J가 이 사건 답에 관한 등기명의를 피고에게 이전해 달라는 요구에 그대로 따랐다.'는 내용의 사실확인서(을 제3호증)를 작성하여 법원에 제출하기도 하였다. 이는 원고가 계약명의신탁 약정을 통해 유효한 소유권을 취득하였다는 이 사건 소송에서의 주장과 모순된다.

따라서 이 사건 답에 관하여 원고와 H 또는 J 사이에 2004. 6. 8.경 체결된 명의신탁 약정이 매도인인 E가 명의신탁사실을 몰랐던 계약명의신탁으로서 원고가 유효한 소유권을 취득하였음을 전제로 하는

원고의 주장은 모두 이유 없다.

나. 원고와 피고 사이의 명의신탁 약정 체결 여부

나아가, 설령 원고가 H 또는 J와 사이에 이 사건 답에 관한 계약명의신탁 약정을 체결하여 이에 따라 소유권을 취득한 사실이 인정된다고 하더라도, 앞서 인용한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 답의 소유권을 취득하였음을 전제로 하여 2007. 4. 18.경 피고와 사이에 명의신탁 약정을 체결하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 피고의 주장처럼 그 무렵 원고 스스로 이 사건 답의 실제 소유자가 아님을 인정하면서 피고에게 증여 등을 원인으로 한 소유권이전등기를 해 주는데 동의함으로써 피고가 유효한 소유권을 취득하였다고 볼 가능성이 크다.

1) 원고와 피고는 이 사건 답에 관하여 2007. 4. 19. 피고 앞으로 소유권이전등기를 하면서 그 등기원인을 2007. 4. 18. 매매로 하여 등기신청을 하였을 뿐, 원고가 실질적인 소유권을 취득하였음을 전제로 하여 그 소유명의만을 피고에게 신탁하는 것임을 알 수 있게 하는 아무런 서면도 작성하지 않았다.

2) K은 이 법정에서 'J는 H를 처분하면서 이 사건 답이 필요 없게 되자 M에게 그 동안 수고한 대가로 이 사건 답을 가지라고 하는 것을 직접 들었다. 이에 따라 이 사건 답을 M의 처인 피고 명의로 소유권이전등기를 하였는데, 당시 등기비용은 물론 현재까지 재산세 등 각종 세금도 피고가 부담하고 있다.'고 진술하였다.

3) 앞서 본 바와 같이 J가 자신이 명의신탁자임을 주장하면서 피고를 상대로 제기한 대전지방법원 홍성지원 2020가단308 소송에서 원고는 '이 사건 답은 J의 부탁으로 원고의 명의를 빌려준 것에 불과하여 어차피 원고의 소유도 아니고 사실상 J의 소유이기 때문에 J의 요구에 따라 이 사건 답에 관한 등기명의를 M의 처인 피고에게 이전하는 데 동의하였다.'는 내용의 사실확인서를 작성하여 제출하였는데, 이는 원고가 소유권을 취득하였음을 전제로 하여 피고와 명의신탁 약정을 체결하였다는 이 사건 소송에서의 주장과 모순된다.

4) 원고는 이 사건 소 제기 전까지 J는 물론 피고에 대해서도 이 사건 답에 관한 소유권을 주장하거나

피고의 소유권 취득 및 그 처분 등 소유권 행사에 대해 이의를 제기한 바 없다.

따라서 원고의 주장은 이 점에서도 모두 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지현