

전주지방법원 2022. 1. 12 선고 2020가단15968 판결 [매매대금 청구등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 다지원

담당변호사 최정필

피 고 B

소송대리인 변호사 박민수

변 론 종 결 2021. 12. 8.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 등기과 2018. 12. 26. 접수 제130960호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 86,000,000원과 이에 대하여 2020. 4. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지: 피고는 원고에게 35,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 86,000,000원과 이에 대한 2020. 4. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 값는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고는 2015.경부터 동거하며 사실혼 관계 부부로서 생활해 왔다.

나. 원고는 2017. 8. 2. 피고에게 원고 소유의 전북 고창군 C 전 794㎡, D 전 922㎡, E 대 979㎡, F 답 1,302㎡(이하 위 각 토지를 통틀어 ‘이 사건 각 토지’라 한다)에 관하여 2017. 7. 25. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳐주었고, 2018. 12. 30. 피고에게 위 E 토지 위의 컨테이너(이하 ‘이 사건 컨테이너’라 한다)를 200만 원에 매도하였다.

다. 원고는 2018. 12. 26. 피고에게 원고 소유의 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 2018. 12. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳐주었다.

라. 피고는 이 사건 각 토지에 관하여 2020. 4. 13. G와 매매대금 7,254만 원에 매매계약을 체결한 후 2020. 4. 16. G에게 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 그 무렵 G에게 이 사건 컨테이너도 매각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제13, 14, 17, 18호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

(1) 이 사건 아파트는 원고가 피고에게 명의신탁한 부동산으로서 명의신탁약정과 그에 기한

소유권이전등기는 모두 무효이므로, 피고는 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 설령 명의신탁 사실이 인정되지 않는다고 하더라도 피고가 원고와 이 사건 아파트에 관하여 매매대금 3,500만 원에 매매계약을 체결하였으므로, 피고는 원고에게 위 매매대금 3,500만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 이 사건 각 토지 및 컨테이너 또한 원고가 피고에게 명의신탁해 놓은 것인데, 피고가 이를 제3자에게 처분함으로써 손해를 입었으므로 피고는 원고에게 그 매각대금 상당액인 8,600만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 또한 피고가 마치 실질적 소유권을 원고에게 유보할 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 각 토지 및 컨테이너에 대한 증여계약과 매매계약을 체결한 것이어서 이는 불법행위에 해당하고 그로 인하여 원고는 위 각 부동산의 시가 상당 손해를 입었으므로 피고는 원고에게 위 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있다. 그리고 부동산등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 부동산을 등기기록에 기재된 등기원인이 아닌 다른 원인으로 취득하였다고 하면서 등기원인의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없다(대법원 2017. 12. 22. 선고 2017다260551 판결 등 참조).

먼저 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 아파트와 이 사건 각 토지 및 컨테이너에 관하여 피고 명의로 소유권을 이전한 것이 원고와 피고 사이의 명의신탁약정에 의한 것인지에 관하여 보건대, 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제1 내지 12, 19, 20, 21호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고가 피고에게 생활비도 주지 못해 고창 땅을 증여를 했다는 취지의 자필 각서를 작성하여 피고에게 교부해 준 점, 피고가 생활비를 조달하고 원고의 카드대금을 결제해

주는 등 공동생활을 함에 있어 재정적으로 상당한 기여를 한 것으로 보이는 점, 이 사건 아파트에 관하여 채무자 원고, 근저당권자 H조합, 채권최고액 2,600만 원의 근저당권이 설정되어 있었는데, 피고가 소유권이전등기를 마친 후 H조합에게 위 근저당권의 피담보채무 중 10,665,600원 상당을 변제한 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 갑 제4 내지 12호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 사이에 명의신탁 약정이 있었음을 인정하기에 부족하고(원고가 유력한 증거로 들고 있는 피고와 원고의 아들 사이의 대화내용 중 피고 명의로 이전한 것과 관련한 언급 부분도 피고가 원고로부터 증여받게 된 동기나 경위를 언급한 것으로도 볼 수 있으므로 명의신탁에 대한 명백한 증거라고 보기는 어렵다), 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고가 피고에게 이 사건 아파트와 이 사건 각 토지 및 컨테이너를 명의신탁하였음을 전제로 한 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 받아들이기 어렵다.

다음으로 원고와 피고가 이 사건 아파트에 관하여 매매대금 3,500만 원에 매매계약을 체결함으로써 피고가 원고에 대하여 그 대금 지급의무를 부담하는 지에 관하여 보건대, 앞서 든 사정들과 원고와 피고의 관계 및 원고도 그동안 매매 사실을 줄곧 부인해 온 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 이는 매매 형식을 빌린 것일 뿐 그 실질은 증여이고, 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트에 관한 실질적인 매매계약은 없었던 것으로 봄이 타당하다.

따라서 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매계약이 체결되었음을 전제로 그 대금 지급을 구하는 원고의 주장 또한 이유 없다.

피고가 마치 실질적 소유권을 원고에게 유보할 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 각 토지 및 컨테이너에 대한 증여계약 및 매매계약을 체결하였으므로 이는 불법행위에 해당하고 그로 인하여 원고가 위 각 부동산의 시가 상당 손해를 입었다는 원고의 주장은 그 주장 자체로 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 곽경평

[별지]

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

1. 전라북도 전주시 덕진구 아파트 동[도로명주소] 전라북도 전주시 덕진구

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트

1층 317.52㎡

2층 317.52㎡

3층 317.52㎡

4층 317.52㎡

5층 317.52㎡

지하실 311.04㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 전라북도 전주시 대 3175㎡

(전유부분의 건물의 표시)

1. 제2층 호 철근콘크리트조 47.97㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 31750000분의 463370

끝.

