

의정부지방법원 2017. 1. 12 선고 2016가합18 판결 [소유권이전등기말소청구]

재판경과

서울고등법원 2018. 1. 16 선고 2017나2012613 판결

의정부지방법원 2017. 1. 12 선고 2016가합18 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2016. 11. 10.

판결 선고 2017. 1. 12.

주문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 2분의 1 지분에 관하여 의정부지방법원 연천등기소 2015. 7. 22. 접수 제9934호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청구취지

1. 주위적 청구취지

주문과 같다.

2. 예비적 청구취지

피고들은 원고에게 535,000,000원 및 이에 대한 2015. 7. 22.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 전제된 사실관계

가. 피고들은 원고의 누나인 D과 매형인 E의 자녀들로서 원고의 외조카들이고, F은 원고의 형이다.

나. E은 별지 목록 제1항 기재 부동산의 91분의 81 지분 및 별지 목록 제2, 3항 기재 각 토지를 매수하여 그 지상에 별지 목록 제4항 기재 건물을 신축하여 소유하여 왔다.

다. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 임의경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다)가 개시되었고, 원고는 2002. 10. 11. 무렵 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 부동산을 낙찰받아 의정부지방법원 연천등기소 2002. 10. 11. 접수 제13114호로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 각 부동산 중 각 2분의 1 지분에 관하여 2015. 6. 12. 매매를 원인으로 의정부지방법원 연천등기소 2015. 7. 22. 접수 제9934호로 피고들 명의로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 을 제3호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 가) 매매계약 불성립 주장

○ 원고는 이 사건 각 부동산을 자신의 명의로 낙찰받아 그 소유권을 취득하였다.

○ 원고는 피고들을 대리한 E과 사이에 매도인은 원고, 매수인은 피고들로 정하여 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 작성하면서 매매대금은 공시지가를 기준으로 하되, 추후 확인하여 기입하기로 하고 매매대금란을 공란으로 두었다.

매매금액은 매매계약의 중요한 요소로서 이후 매매대금에 관한 합의가 결렬되어 매매계약이 성립하지 아니하였음에도 불구하고 E이 이미 가지고 있던 소유권이전등기에 필요한 서류를 이용하여 피고들 명의로 임의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다.

따라서 원고는 이 사건 각 부동산의 소유권에 기한 방해제거로서 피고들에 대하여 원인 무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나) 명의신탁 주장

○ 원고가 E으로부터 이 사건 각 부동산을 명의신탁받았다고 하더라도, 명의신탁약정은 무효(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항 본문)이므로 낙찰자인 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득한다.

○ 위와 같이 명의신탁 받은 이 사건 각 부동산을 E에게 돌려주는 의미로 원고와 E, 피고들 사이에 새로운 명의신탁약정을 하고 이에 따라 원고와 피고들 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 것이라면 피고들 명의의 이 사건 소유권이전등기는 명의신탁법리에 따라 무효이다.

○ 따라서 원고는 이 사건 각 부동산의 소유권에 기한 방해제거로서 피고들에 대하여 원인 무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

2) 피고들 ○ E의 부담으로 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 부동산의 매수대금을 완납하였고, 원고는 단지 낙찰자 명의만을 대여하였을 뿐이다.

○ 매매계약서의 매매대금 란은 공란으로 둔 채 양도소득세 등의 세금문제 등을 고려하여 피고들이 적정한 금액을 기재하기로 합의하였고, 추후 공시지가를 확인하여 1,215,000,000원이라고 형식적으로 기재하였을 뿐 위 금액 상당을 원고에게 모두 지급하겠다는 것이 아니다.

○ 원고는 피고들에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기를 이행하여 주는 대가로 합계 2억 6,000만 원을 요구하였다. 이에 따라 피고들은 원고에게 2015. 4. 27. 현금 6,000만 원(피고 B의

원고에 대한 채무 4,000만 원 포함)을 지급하였고, 2015. 4. 30.에 2016. 10. 31.부터 2019. 10. 31.까지 매년 5,000만 원씩 합계 2억 원을 지급하기로 하는 내용의 공정증서를 작성하여 주고, 이 사건 각 부동산의 근저당권채무도 인수함으로써 위 2억 6,000원 상당의 대가를 모두 이행한 셈이다.

○ 따라서 이 사건 소유권이전등기는 위와 같은 원고와 피고들 사이의 합의에 따라 마쳐진 것이므로 유효하다.

나. 인정사실

1) 원고와 E 사이의 명의신탁약정 ○ E의 부도로 인하여 이 사건 각 부동산에 관하여 경매절차가 진행되었다. E은 이 사건 경매절차에서 자신의 매수자금으로 원고의 명의로 이 사건 각 부동산을 낙찰받았다.

○ 이 사건 건물은 뷔페 및 음식점 용도로 사용되었는데, 원고가 이를 낙찰받은 후 리모델링 공사를 하여 모텔용도로 사용되었다. E은 부도로 인하여 그의 명의로 은행대출을 받을 수 없자 원고 명의로 추가 대출을 받아 리모델링 공사대금 등을 마련하기도 하였다.

○ E 및 피고 B가 이 사건 건물에서 모텔 등을 운영하였고, 원고는 덤프트럭 지입사업을 하였을 뿐 위 모텔운영에 개입하거나 금원을 투입한 바 없다. 모텔운영으로 인한 수익 역시 위 E 등이 모두 수취하였고 원고가 지급받은 바 없다.

○ 원고는 알콜중독으로 인하여 수차례 입·퇴원을 반복하는 등 신체적·정신적 건강 상태가 좋지 아니하였다.

2) 원고, 피고들 및 E 사이의 명의신탁약정 ○ E이 피고들의 인감증명서를 가지고 와서 이 사건 매매계약서 작성 등 이 사건 각 부동산에 관한 모든 일을 처리하였다.

○ 원고와 피고들을 대리한 E 사이에 2015. 4. 27. G 법무사 사무실에서 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약서(을 제3호증의 1, 이하 '이 사건 매매계약서'라고 한다)를 작성하면서 매매대금란은 공란으로 두었다. 이는 피고 B가 신용불량자이기 때문에 그를 채무자로 하여 이 사건 각 부동산을 담보로 대출을 신청할 경우 대출액이 어느 정도로 승인될지 알 수 없고, 향후 양도소득세가 얼마나 부과될지 알 수 없어 세무사와 상담한 뒤에 매매대금을 정하여 기재하기로 약정하였기 때문이다.

○ 피고들은 이 사건 각 부동산의 매매대금 결정과정에 전혀 개입한 바 없고, E이 공시지가를

기준으로 매매대금을 1,215,000,000원으로 결정하여 법무사 직원이 위 매매대금란에 '1,215,000,000원'이라고 기재하였다.

○ 2015. 4. 27. 원고에게 지급한 6,000만 원은 E이 자신의 지인 H으로부터 차용한 것이다.

○ 피고들은 2015. 4. 30. 원고에게 공증인가 법무법인 다원 증서 2015년 제672호로 피고들이 원고에게 2016년부터 2019년까지 매해 10. 31.에 각 5,000만 원씩 합계 2억 원을 지급하기로 하는 내용의 금전소비대차 공정증서를 작성하여 주었는데, 이는 피고들이 돈이 없이 위와 같이 4년에 걸쳐 매년 5,000만 원씩 지급하기로 약정하였기 때문이다.

○ 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 14~15억 원 정도 되었는데, 원고가 위 시세보다 낮은 가격으로 이 사건 각 부동산을 피고들에게 매도할 납득할만한 이유가 없다(이하에서 보는 바와 같이 피고들이 인수한 근저당권부 채무 및 2억 2,000만 원과 양도소득세의 합계액은 약 9억 원에 불과하다).

○ 위와 같은 상황에서 원고는 피고들로부터 단지 2,000만 원(= 6,000만 원 - 피고 B의 개인적인 차용금반환액 4,000만 원)만을 지급받은 상태에서 이 사건 소유권이전등기를 먼저 마쳐주었는데, 원고와 피고들 사이에 실제로 매매계약을 체결한 것이라면 나머지 매매대금의 지급방안을 확보하지 아니한 채 소유권이전등기만을 먼저 마쳐준다는 것은 통상적인 부동산매매계약의 이행행태에 비추어 납득하기 어렵다.

○ 피고들 주장에 의하더라도 '원고가 낙찰자 명의 등 이 사건 각 부동산에 관한 등기명의를 빌려주었고, 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 이행하여 주는 대가'로 2억 6,000만 원을 지급하기로 약정하였다는 것인데 이는 주장 자체로 '매매대금'을 지급한 것이 아니라 '명의신탁 등의 대가'를 지급하였다는 주장에 불과하다.

○ 원고는 2015. 8. 21. 이 사건 건물에 대한 원고 명의의 근저당권채무를 피고 B가 승계하고 피고 C이 물상보증인이 되는 내용의 채무인수신청서(갑 제4호증)에 채무자로 서명날인하였다. 이 사건 각 부동산에 관하여 원고를 채무자로 하여 마쳐진 채권최고액 10억 4,000만 원인 근저당권에 관하여 같은 등기소 2015. 8. 21. 접수 제11496호로 2015. 8. 21. 계약인수를 원인으로 피고 B를 채무자로 하는 내용의 근저당권변경등기가 마쳐졌다.

○ 원고가 2015. 8월 무렵에는 직접 이 사건 각 부동산에 관한 양도소득세 신고를 하였다. 원고

앞으로 부과된 양도소득세는 피고 측이 2015. 9. 30. 무렵 모두 납부하였는데, 피고들이 이 사건 각 부동산을 양수한 것이라면 양도인인 원고 대신 양도소득세를 납부할 합리적인 이유가 없다(이 사건 매매계약서 작성 무렵 피고들이 양도소득세를 납부하기로 약정하였다는 점에 대한 증거가 없다).
[인정근거] 갑 제2호증, 을 제1, 2, 5, 6, 10호증(가지번호 포함), 증인 F, E의 각 일부 증언, 변론 전체의 취지

다. 판단

1) 법리 부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 다른 사람과의 명의신탁약정 아래 그 사람의 명의로 매각허가결정을 받아 자신의 부담으로 매수대금을 완납한 경우, 경매목적 부동산의 소유권은 매수대금의 부담 여부와는 관계없이 그 명의인이 취득하게 되고, 매수대금을 부담한 명의신탁자와 명의를 빌려 준 명의수탁자 사이의 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항에 의하여 무효이므로, 명의신탁자는 명의수탁자에 대하여 그 부동산 자체의 반환을 구할 수는 없고 명의수탁자에게 제공한 매수대금에 상당하는 금액의 부당이득반환청구권을 가질 뿐이다.

경매절차에서 매수대금을 부담한 명의신탁자와 매수인 명의를 빌려준 명의수탁자 및 제3자 사이의 새로운 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자가 다시 명의신탁자가 지정하는 제3자 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다면, 제3자 명의의 소유권이전등기는 위 법률 제4조 제2항에 의하여 무효이므로, 제3자는 소유권이전등기에도 불구하고 그 부동산의 소유권을 취득하거나 그 매수대금 상당의 이익을 얻었다고 할 수 없다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다73102 판결 참조).

2) 원고의 이 사건 부동산 소유권 취득 ○ E이 부동산경매절차에서 원고의 명의로 이 사건 각 부동산을 매수하여 그 매수대금을 모두 납입하고 원고 앞으로 소유권이전등기를 마친 사실, E은 자녀들인 피고들과의 사이에 이 사건 각 부동산을 다시 피고들에게 명의신탁하기로 약정한 다음 원고로부터 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류를 받아 피고들 명의로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

○ 경매절차에서 이 사건 각 부동산의 매수대금을 누가 부담하였는지 여부와 관계없이 그 명의인인 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하였다 할 것인바, 그 후 피고들 명의로 이 사건

소유권이전등기가 마쳐졌다 하더라도 이는 E과 원고 사이의 무효인 명의신탁약정에 기초한 것인데다가 피고들을 포함한 3자간의 새로운 명의신탁약정에 기한 것이어서 무효이므로, 피고들은 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하지 못하였다.

○ 소유자가 자신의 소유권에 기하여 실체관계에 부합하지 아니하는 등기의 명의인을 상대로 그 등기말소나 진정명의회복 등을 청구하는 경우에, 그 권리는 물권적 청구권으로서의 방해배제청구권(민법 제214조)의 성질을 가진다(대법원 2013. 1. 10. 선고 2011다105430 판결 참조).

○ 따라서 피고들은 이 사건 각 부동산에 대한 소유권에 기한 방해배제청구로서 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 청구하는 원고에게 이를 말소할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여(원고의 주위적 청구를 받아들임으로 예비적 청구에 관하여는 판단하지 아니한다) 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박정수

판사안현정

판사박상곤

별지