

인천지방법원 2021. 12. 2 선고 2020나74163(본소), 2020나74170(반소) 판결

[지분소유권이전등기말소 · 약정금]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인 로웰

담당변호사 조용균

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 변호사 이영균

변 론 종 결 2021. 10. 21.

판 결 선 고 2021. 12. 2.

제1 심판결 인천지방법원 2020. 9. 22. 선고 2019가단244873(본소), 2020가단 222497(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 인천 강화군 C 답 6,596㎡ 중 1/2 지분에 관하여 인천지방법원 강화등기소 2014. 5. 15. 접수 제12875호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

선택적으로, 피고는 원고에게 90,000,000원 및 이에 대하여 2010. 4. 24.부터 이 사건 2020. 3. 19.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라, 또는 피고는 원고에게 인천 강화군 D 전 3,969㎡ 중 1,650/3,969 지분에 관하여 인천지방법원 강화등기소 2010. 4. 23. 접수 제11647호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 반소

원고는 피고에게 11,450,000원 및 그 중 8,150,000원에 대하여는 2011. 3. 8.부터, 3,300,000원에 대하여는 2013. 1. 1.부터 각 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결의 본소에 관한 부분을 취소하고, 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다. 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는 제1심판결 15쪽 17행의 “피고”를 “원고”로 고치고, 원고가 이 법원에서 강조하거나 추가한 주장에 관하여 제2, 3, 4항의 판단을 추가하는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 이 사건 제1토지에 관한 본소청구에 대한 추가판단

가. 명의신탁 여부

원고는 피고가 이 사건 제1매매계약에 따른 매매대금을 지급하지 않았고 이 사건 제1토지 중 1/2 지분의 취득 원인을 부동산등기부 기재와 다르게 증여라고 주장하였으며 원고가 명의신탁 해지가 아닌 무효를 청구원인으로 주장하고 있으므로, 이 사건 제1소유권이전등기가 적법한 절차와 원인에 의하여 이루어진 것으로 추정되지 않고, 피고가 이 사건 제1토지 중 1/2 지분을 증여받았다는 것을 증명하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실을 증명할 책임을 진다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2012다84479 판결, 대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다215070 판결 등 참조). 그리고 부동산에 관하여 소유권이전등기를 한 경우 등기명의자는 제3자뿐 아니라 그 전 소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장증명하여야 한다. 부동산등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 부동산을 등기기록에 기재된 등기원인이 아닌 다른 원인으로 취득하였다고 하면서 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없다. 따라서 이러한 경우에도 이를 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어져서 무효라는 것을 주장증명하여야 한다(대법원 2015. 8. 27. 선고 2015다215823 판결, 대법원 2017. 12. 22. 선고 2017다260551 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 원고가 들고 있는 사정만으로는 이 사건 제1소유권이전등기의 추정력이 깨진다고 할 수 없고, 원고로서는 위 등기가 명의신탁약정에 따른 것이어서 무효임을 증명할 책임이 있다.

원고는 이 법원에서 이 사건 제1토지 중 1/2 지분의 명의신탁 주장과 관련하여 갑 제16, 17, 26 내지 30, 46, 52호증 등의 사실확인서를 제출하였으나, 위 각 사실확인서의 주된 내용은 그 작성자들이

원고로부터 명의신탁을 부탁받은 적이 있고 이후 피고에게 위 지분을 명의신탁 하였다는 말을 원고로부터 전해 들었다는 취지인 점, 그 작성자들이 원고와 피고 사이의 긴밀한 관계까지 모두 알고 있었다고는 보이지 않는 점, 그 작성자들과 원고의 관계 등에 비추어 볼 때, 위 증거들로는 제1심판결이 판단의 근거로 삼은 내용을 뒤집어 원고와 피고 사이에 이 사건 제1토지 중 1/2 지분에 관한 명의신탁약정이 존재한다고 인정하기 부족하다. 원고는 이 사건 제1매매계약 무렵 L에게 이 사건 제2토지 중 2,319/3,969 지분, 인천 강화군 M 전 1,653㎡, N 전 1,655㎡ 등을 명의신탁 하였다가 이를 다시 이전받았다는 점을 주요하게 거론하고 있으나, L은 위 각 토지에 설정된 원고 명의 근저당권의 피담보채무에 관한 계약인수를 하지 않고 그 피담보채무를 변제하지 않는 등 피고와는 다른 법률관계를 형성한 것으로 보인다.

따라서 원고의 명의신탁 주장은 이유 없다.

나. 가장매매 여부

원고는 이 사건 제1매매계약이 통정허위표시에 기한 가장매매에 해당하여 무효라고 주장한다. 살피건대, 제1심판결이 명의신탁과 관련하여 인정한 여러 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들로는 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 이 사건 제2토지에 관한 본소청구에 대한 추가판단

가. 조건부 증여 여부

원고는 피고와 계속 교제하면서 장래를 함께하는 조건으로 이 사건 제2토지 중 1,650/3,969 지분을 증여하는 내용의 사실확인서를 작성하였는데, 이후 피고가 헤어지자고 요구하여 위 조건을 위반하였으므로, 증여 의사표시가 무효가 되었다고 주장한다. 또한, 원고는 위 지분(이 사건 제2토지의 면적은 3,969㎡이고 그 중 1,650/3,969 지분을 면적으로 환산하면 약 500평이다) 중 300평은 피고 소유의 인천 강화군 O 답 970.3㎡와 교환하는 조건으로, 나머지 200평은 피고가 이 사건 제1토지를 담보로 20,000,000원을 추가 대출받는 것에 협조하고 원고와 교제를 계속하여

장래를 함께하는 조건으로 증여한 것인데, 이후 피고가 위 O 토지의 이전을 거부하다가 제3자에게 매각하고 원고에게 결별을 고지하였으므로, 증여계약의 해제조건이 성취되었다고 주장한다.

살피건대, 위 사실확인서는 원고가 자필로 작성한 것으로, 피고의 기여에 대한 보답의 차원에서 이 사건 제2토지를 증여하였다는 취지 외에 아무런 조건이 부가되어 있지 않다. 위 O 토지와 관련하여 작성된 갑 제20호증(원고는 동일한 문서를 제1심에서 참고자료로 제출하였다)의 하단에는 ‘이 사건 제2토지 중 500평을 2010. 3. 19. 명의신탁함. 1) 추가대출금 2,000만 원에 대한 담보제공으로 200평 명의신탁. 2) O 토지를 매입한다는 의미와 피고의 심리적 안정을 위해 300평 명의신탁’이라는 내용이 인쇄되어 있으나, 피고가 위 하단 부분이 위조되었음을 지적하자, 원고는 ‘판사님의 이해를 돕고자 주석을 단 것’이라는 입장을 밝혔으므로, 이는 원고 주장사실을 뒷받침할 증거가 되지 못한다. 그 외에 갑 제32, 33, 49, 52호증 등 원고가 제출한 증거들로는 이 사건 제2토지 중 피고 지분에 관한 증여계약에 원고 주장과 같은 조건이 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 원고는 이 사건 제2매매계약 체결 및 위 사실확인서 작성 이전에 피고로부터 상당한 돈을 빌려 사용하는 등 도움을 받은 것으로 보이고, 위 사실확인서 작성 직후 원고와 피고가 공유하던 이 사건 제1토지를 담보로 20,000,000원을 대출받아 개인적 용도로 사용하였으며, 이 사건 제2소유권이전등기를 마친 후 9년이 지나 이 사건 소를 제기하면서도 이 사건 제1소유권이전등기의 말소를 구하였을 뿐이다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 기망 여부

원고는 피고가 위 O 토지를 이전하고 연인관계를 지속하며 장래를 함께 하겠다고 기망하여 위 증여계약을 체결하였으므로, 기망을 이유로 이를 취소한다고 주장한다.

살피건대, 원고 주장사실을 인정할 증거가 없으므로, 위 주장도 이유 없다.

다. 합의해제 또는 반환 약정 여부

원고는 2011. 8.경 피고와 위 증여계약을 합의해제 하였다거나 이 사건 제2토지 중 피고 지분을

반환하기로 하는 새로운 약정을 하였다고 주장한다.

살피건대, 원고가 위 주장의 근거로 제시한 을 제27호증의 기재에 의하더라도 원고가 이 사건 제2토지 중 피고 지분의 정리를 요구하는 것에 대하여 피고가 돈부터 먼저 다 갚으라고 반박한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 원고가 이 사건 제2토지와 위 M, N 각 토지를 공동담보로 하여 받은 대출금 이자를 부담하였다거나 이 사건 소 제기 이후 새로운 담보대출을 받으면서 이 사건 제2토지 중 피고 지분에 관한 기존의 근저당권을 말소하였다는 사정만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장 역시 이유 없다.

4. 반소청구에 대한 추가판단

가. 무효 여부

원고는 피고의 영업수당 채권은 피고가 영업을 하여 초등학교의 방과후학교를 개설하게 되면 그에 따른 수당을 챙겨주기로 한 것이어서, 그 원인이 불법이거나 민법 제103조에 위반되어 무효라고 주장한다.

살피건대, 영업수당 채권의 발생 경위에 관한 원고 주장을 뒷받침할 증거가 부족할 뿐만 아니라 그러한 사정만으로 영업수당 지급 약정이 무효라고 할 수도 없고, 원고는 2011. 3. 7. 각서를 작성하여 영업수당과 대여금에서 이 사건 제2토지의 지분 이전과 관련한 세금을 공제한 나머지를 지급하기로 약정하기도 하였으므로, 위 주장은 이유 없다.

나. 시효소멸 여부

원고는 피고의 영업수당 채권은 상사채권 또는 임금채권에 해당하고, 대여금, 홈페이지 작업비용, 부식 및 반찬비용 채권은 상사채권에 해당하여 모두 5년의 소멸시효기간이 적용된다고 주장한다. 살피건대, 원고 또는 피고가 상인이라거나 피고가 구하는 위 각 채권이 상사채권 또는 임금채권에 해당한다는 점에 관한 구체적인 증거가 부족하다. 원고와 피고 모두 ‘영업수당’이라는 명칭을 사용하였으나 그 실질은 약정금에 가까운 것으로 보이고, 원고 주장처럼 원고가 초등학생 교재 판매 회사를 운영하면서 부족 자금을 피고로부터 차용하였다고 하더라도 대표자 개인이 회사 자금으로

사용하기 위해 부담한 차용금채무를 상사채무로 볼 수 없다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2011다43594 판결, 대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다205127 판결 등 참조). 오히려 위 각 채권은 인천광역시 교육청 대안교육위탁교육기관 H학교의 교장이던 원고가 피고와의 친분 관계에 기초하여 개인적으로 부탁하여 발생한 것으로 보이고, 그 발생 경위나 원인 등에 비추어 상거래 관계에 있어서와 같이 정형적으로나 신속하게 해결할 필요성이 있다고 볼 것은 아니다. 따라서 위 각 채권은 민사채권으로서 10년의 소멸시효가 적용되고, 이 사건 반소는 위 각 채권의 변제기로부터 10년이 경과하기 전인 2020. 4. 10. 제기되었으므로, 위 주장도 이유 없다.

다. 변제 여부

원고의 변제 주장과 관련하여, 제1심판결이 들고 있는 사정들에 더하여, 원고는 이 법원에서 2012. 4. 2.자 3,000,000원을 'H학교 체험학습 토지사용료'로 지급하였다고 주장하였고(2021. 10. 20.자 준비서면 4쪽) 이는 위 돈이 지급된 명목에 관한 피고의 주장과 일치하는 점, H학교의 행정 업무를 담당하였다는 P 역시 사실확인서(갑 제33호증)에서 '피고에게 농사체험을 위한 토지사용료 3,000,000원을 지급하였다'라고 밝힌 점 등에 비추어 위 3,000,000원을 영업수당과 대여금에 대한 변제라고 인정하기 부족하고, 을 제36, 37호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 2011. 7. 13.자 200,000원, 2011. 8. 28.자 200,000원은 부식 및 반찬비용과는 별도의 차용금에 대한 이자 명목으로 지급된 것으로 보이므로, 원고의 변제 주장 역시 이유 없다.

5. 결론

제1심판결은 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 원용일, 판사 오기두, 판사 소병진