

서울남부지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나63725 판결 [소유권이전등기 청구]

재판경과

서울남부지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나63725 판결

서울남부지방법원 2023. 8. 10 선고 2022가단242360 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 성현

담당변호사 최재웅, 권재상, 안상훈

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 태원우

변론종결 2024. 3. 14.

판결선고 2024. 4. 4.

제1심판결 서울남부지방법원 2023. 8. 10. 선고 2022가단242360 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 대전지방법원 장항등기소 2017. 5. 22. 접수 제6760호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.1)

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에서 제출된 증거들과 이 법원에서 제출된 증거에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 다시 살펴보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다.

따라서 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 고치거나 원고의 주장에 대하여 추가로 판단하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

[고치는 부분]

○ 제1심판결 제7면 제13행의 ‘오히려’부터 제16행의 ‘부합한다.’까지를 ‘오히려 원고는 2021. 7. 25. D에게 보낸 문자메시지에서 피고가 이 사건 대출금 이자를 납입한 사실이 있음을 인정하고 있는바, 이러한 사정은 이 사건 대출금으로 원고의 채무를 변제하되 피고가 그 대출원리금을 변제하기로 하였다는 피고의 주장에 부합한다.’로 고친다.

[추가하는 부분]

「1. 원고의 주장

가. 원고는 2019년부터 2021년까지 사이에 매주 주말 시골에 내려가서 벼농사를 하였고, 수확한 벼를 수매하여 모친에게 그 수입을 드렸다(원고는 2022. 10. 31.자 준비서면에서는 ‘원고가 망 I를 모시고 서천에 있는 J조합에 가서 직접 정리하였다’고 주장하였음).

나. 피고가 이자를 납부한 것은 2017. 11. 17.과 2018. 5. 17. 단 2번뿐이다(원고는 2023. 1. 9.자 준비서면에서도 이와 같이 주장하였는데, 앞서 고치기 이전 제1심판결의 설시에 의하면, 원고는 피고가 2021. 7. 25.경까지 이 사건 대출금의 이자를 납입하였음을 인정한 것처럼 되어 있어서 항소심판결에서는 위 부분 기재를 수정하였음).

다. 원고는 망 I에게 이 사건 부동산을 명의신탁해 두었는데 대출금이 있는 상태에서 망 I에게 명의를 회복해 달라고 요구하지 못하고, 먼저 대출금을 변제하려고 했던 것이다.

라. ‘시골땅’이라는 것은 이 사건 부동산을 제외하는 의미인데, 피고는 ‘시골땅’이 이 사건 부동산이라고 억지 주장을 하고 있다.

마. 제1심증인 H의 증언에 의하면, 원고가 피고에게 이 사건 부동산을 이전하라고 지시한 사실이 전혀 없다.

2. 원고의 주장에 관한 판단

가. 인정사실

앞서 든 증거, 이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2015. 5. 26. Q과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 거래가액을 31,000,000원으로 정한 매매계약을 체결하고, 2015. 5. 27. Q에게 소유권이전등기를 마쳐 준 사실, 원고의 채권자인 신용보증기금은 2015. 8. 3. 이 사건 부동산에 관하여 사해행위취소로 인한 원상회복청구권을 피보전권리로 하여 광주지방법원 목포지원(이하 ‘목포지원’이라고만 한다) 2015카단10320호로 처분금지가처분 결정을 받은 사실, 신용보증기금은 목포지원 2016가합10549호로 주식회사 R, A, Q을 피고로 하여 사해행위취소의 소를 제기한 사실, 위 법원은 2016. 9. 1. ‘1. 주식회사 R, A은 연대하여 신용보증기금에게 799,390,670원 및 그 중 798,163,869원에 대하여 2015. 8. 25.부터 2016. 4. 19.까지는 연 12%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라., 2. A과 Q

사이에 이 사건 부동산에 관하여 2015. 5. 26. 체결된 매매계약을 취소한다., 3. Q은 A에게 이 사건 부동산에 관하여 대전지방법원 장항등기소 2015. 5. 27. 접수 제7881호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.’는 판결을 선고하였고, 위 판결이 그 무렵 확정된 사실, 위 확정판결에 기하여 이 사건 부동산에 관한 Q 명의의 소유권이전등기가 2016. 11. 7. 말소된 사실, 이후 앞서 본 바와 같이 신용보증기금과 한국무역보험공사가 이 사건 부동산에 관하여 각 강제경매개시결정을 받은 사실을 인정할 수 있다.

나. 판단

위 인정사실에다가 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래의 각 사정을 종합적으로 감안하여 보면, 원고 제출의 증거만으로는 원고의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

- 1) 원고가 이 사건 등기 이전에 이미 Q에게 이 사건 부동산을 매도하려고 한 적이 있었다.
- 2) 이후 사해행위로 취소된 위 매매가 실제의 매매인지 가장매매인지 알 수는 없으나, 2) 원고는 당시 이 사건 부동산의 거래가액을 훨씬 상회하는 채무를 신용보증기금 등 채권자에게 부담하고 있었다.
- 3) 원고는 이 사건 부동산의 명의가 다시 회복되자 이 사건 부동산에 관한 강제집행을 막기 위하여 재차 이 사건 부동산을 처분할 필요가 있었던 것으로 보인다.
- 4) 원고는 망 I에게 이 사건 부동산을 명의신탁하려고 하였다고 주장하나, 명의신탁약정은 무효에 해당하여 그 효력을 부인하는 채권자에 의하여 다시 소유명의를 원고로 회복되고 강제집행을 당할 우려가 있었다.
- 5) 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁한 경우에 등기필증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이므로 명의신탁자라고 주장하는 사람이 이러한 권리관계 서류를 소지하고 있는 사실은 명의신탁을 뒷받침하는 유력한 자료가 되는 것인바(대법원 2000. 4. 25. 선고 2000다6858 판결 참조), 원고는 망 I에게 이 사건 부동산을 명의신탁하였다고 주장하면서도 실질적인 소유자로서 권리관계를 증명하는 서류를 보유하고 있지 않다.

- 6) 이 사건 등기에 기재된 거래가액은 45,045,000원인데, 갑 제12호증의 기재에 의하면 이 사건 경매절차 중 제1회 매각기일의 최저매각가격이 45,045,000원이었다.
- 7) 위 거래가액은 앞서 본 Q과의 매매계약에서 정한 거래가액 31,000,000원 및 2017년의 개별 공시지가(32,000원)를 반영한 가액 18,720,000원(= 32,000원 × 585㎡)보다 높고, 이 사건 대출금액수에 근접한다.
- 8) 결국 이 사건 매매계약서에 기재된 매매대금을 감안하면, 이 사건 매매계약서는 원고의 채무부담으로 인하여 개시된 이 사건 경매절차에 대한 신청을 취하시키기 위한 목적이었던 것으로 보인다.
- 9) 이 사건 대출금의 변제와 관련하여 원고가 시골에서 노동력을 제공하였다고 하더라도 그로 인한 수입으로 망 I가 이 사건 대출금을 변제하였다고 인정할 만한 증거가 없다.
- 10) 갑 제8호증의 기재에 의하면, 원고가 2021. 7. 25. D에게 ‘너 시골집 엄마 앞으로 해, 니가 날 속이고 B이한테 한거 왜 돈도 안 갚고 니 행세하냐’라는 내용의 문자를 보낸 것으로 보아, 위 ‘시골집’은 피고에게 이 사건 등기가 마쳐진 이 사건 부동산을 말하는 것으로 보인다.
- 11) 등기의무자의 등기필정보가 없을 때에는 등기의무자 또는 그 법정대리인이 등기소에 출석하여 등기관으로부터 등기의무자등임을 확인받아야 하나, 등기신청인의 대리인이 등기의무자등으로부터 위임받았음을 확인한 경우에는 그러하지 아니하고(부동산등기법 제51조), 자격자대리인이 등기의무자로부터 위임받았음을 확인한 경우에는 그 확인한 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는바(부동산등기규칙 제111조 제2항), 제1심증인 H은 자격자대리인의 사무원으로서 등기의무자인 원고로부터 확인정보를 받기 위해 광주교도소를 방문한 것이므로, 이 사건 부동산의 매수인 기타 매매계약의 내용에 관여할 필요가 없었다.
- 12) 갑 제10, 18, 23호증의 각 기재 사실확인서는 부동문자로 되어 있는 확인서에 사실확인인이 서명한 것일 뿐인바, 그 실질적 증명력이 높지 않다.」

2. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 정당하고 원고의 항소는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 송승용, 판사 명재권, 판사 이민수

별지

등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 자가 진정한 등기명의를 회복하기 위한 방법으로 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것에 갈음하여 허용되는 것인데, 말소등기에 갈음하여 허용되는 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구권과 무효등기의 말소청구권은 어느 것이나 진정한 소유자의 등기명의를 회복하기 위한 것으로서 실질적으로 그 목적이 동일하고두 청구권 모두 소유권에 기한 방해배제청구권으로서 그 법적근거와 성질이 동일하므로 그 소송물은 실질상 동일한 것으로보아야 하므로(대법원 2003. 3. 28. 선고 2000다24856 판결 참조), 청구취지를 실질적으로 변경한 것으로 보지는 않는다.

2) 을 제3호증의 기재 중 ‘Q이한테 명의변경은 할 수 없어 했었어요’라는 부분에 비추어 보면, 채무면탈을 위한 가장매매가 아닌가 의심이 된다.