

서울동부지방법원 2019. 5. 23 선고 2017가단126379 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2020. 7. 10 선고 2019나25631 판결

서울동부지방법원 2019. 5. 23 선고 2017가단126379 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 한국

담당변호사 임채용

피고B

변론 종결 2019. 1. 24.

판결 선고 2019. 5. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울동부지방법원 등기와 2007. 12. 27. 접수 제84476호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 부친 C, 모친 D는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 각 1/3 지분에 관하여 2002. 8. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 서울동부지방법원 등기와 2002. 9. 10. 접수 제85017호로 마쳤다.

나. C, D는 2004. 4. 10. 공증인가 법무법인 E 작성 2004년 증서 제768호, 제769호로 이 사건 부동산의 각 1/3지분을 원고에게 유증한다는 내용의 유언공정증서를 작성하였고, 이때 피고는 증인으로 참석하여 서명 날인하였으며, 유언집행자로 지정되었다.

다. C, D는 피고에게 이 사건 부동산의 각 1/3지분에 관하여 2007. 11. 26. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 서울동부지방법원 등기와 2007. 12. 27. 접수 제84476호로 마쳐주었다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다).

라. D는 2015. 4. 30., C은 2016. 6. 19. 각 사망하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 7호증(각 가지 번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

피고 앞으로 마쳐진 이 사건 소유권이전등기는 C, D와 사이의 각 명의신탁계약에 따른 것으로 각 명의신탁계약은 무효이고 이 사건 소유권이전등기 역시 무효이므로 말소되어야 한다. 원고는 C, D의 수증자 및 상속인으로서 명의신탁계약의 무효를 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

원고와 C, D는 2002. 8.경 이 사건 부동산의 각 1/3지분씩을 매수하였고, 그 후 C, D는 자신들의 지분을 원고에게 넘겨주기로 마음먹고 원고의 직장동료로 둘도 없이 친하게 지내던 피고에게 이를 상의하였고 피고의 조언에 따라 원고에게 이를 유증하기로 하고 유언공정증서를 작성하였다. 그러던 중 피고가 유증을 하면 세금이 많이 부과되므로 피고와 명의신탁계약을 체결하고 C, D가 사망하면 매매형식으로 소유권을 이전해주겠으니 그 대가로 일정 금원을 달라고 제의하였다. 원고와 C, D는 피고의 제안을 받아들였고, C, D는 피고와 사이에 이 사건 부동산 중 C, D의 지분을 매매형식으로 피고에게 소유권이전하되, C, D가 사망하면 매매형식으로 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 하는 내용의 명의신탁계약을 체결하였으며, 매매형식을 갖추기 위해 원고와 C, D가 피고에게 2007. 12. 7.경 자기앞수표 등을 지급한 것을 피고가 자신의 통장에 입금한 후 2007. 12. 21.경 C, D에게 각 120,000,000원을 송금하는 허위의 거래내역을 작출하였다. 원고는 2007. 11. 29. 피고에게 취득세 등 소유권이전등기비용으로 사용하라고 20,000,000원을 송금하였다. 피고에게 소유권이전등기가 마쳐진 뒤에도 C은 계속해서 이 사건 부동산의 임차인으로부터 차임을 받아 사용하였고, 재산세도 원고와 C, D가 납부하였다. 원고는 2016. 8.경 C, D가 사망하였으니 원고에게 소유권을 이전해달라고 요청하였으나 피고는 지금은 때가 아니라고 거절하였고, 2017. 3.경 원고가 다시 소유권이전을 요청하자 피고는 300,000,000원 정도를 달라고 요구하여 이 사건 소송에 이르게 되었다.

나. 피고의 주장

원고는 세금문제 때문에 명의신탁계약을 체결하였다고 주장하나, 피고는 C, D의 대리인인 원고와 부동산매매계약을 체결하였고 정상적인 거래절차에 의하여 소유권이전등기를 마쳤으며, 서면이나 유선, 구두로든 명의신탁계약을 체결한 사실이 없다.

피고는 2007. 11. 26. 평소 친분관계가 있는 원고의 소개로 그 부모님인 C, D가 소유하고 있던 이 사건 부동산의 각 1/3지분을 부모님을 대리한 아들인 원고와 360,000,000원에 매수하기로 하는 부동산매매계약을 체결하였고, 2007. 12. 21. 피고의 은행계좌에서 C, D의 계좌로 각 120,000,000원을 매매대금으로 송금하였으며, 일부 매매대금은 전세보증금을 승계하는 것으로 갈음하기로 하였다. 피고는 2007. 12. 27. 서울동부지방법원에 직접 소유권이전등기서류를

접수하였고, 2008. 1. 1. 성동세무서에 건물임대사업자등록을 하였다. 원고가 부모님 소유인 이 사건 부동산의 각 1/3지분을 피고에게 매매하기 이전에 유언공증을 받았기 때문에 부모님이 사망한 후 상속이나 유증의 내용을 따르면 될 것을 피고에게 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 것은 다른 형제들의 유류분 분쟁소지가 남아있었기 때문에 이러한 문제를 해소하기 위하여 피고에게 정상적으로 매매한 것이다. 이 사건 부동산 외에 원고와 피고는 2007. 11.경 피고 소유의 용인시 기흥구 F아파트 G호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 800,000,000원에 원고가 매수하되, 대출금 330,000,000원, 전세보증금 190,000,000원을 승계하고, 잔금 280,000,000원을 지급하기로 하는 매매계약을 체결하였다. 원고는 2007. 12. 중순 이 사건 아파트 매매대금으로 250,000,000원을 지급하고는 소유권이전등기절차를 차일피일 미루다가 몇 년 전부터 부동산 가격이 급락하자 10년이 흐른 이제 와서야 정상적으로 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁 운운하면서 피고를 상대로 이상한 소송을 제기하였다.

다. 판단

다툼 없는 사실, 증인 H의 증언, 갑 제1 내지 24호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사실들을 종합하여 보면, 피고는 C, D와의 명의신탁계약에 따라 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다고 봄이 상당하고, 을 제1 내지 15호증의 각 기재 등 피고가 제출한 증거들을 더하여 보더라도 달리 볼 것은 아니다.

① 원고와 부친 C, 모친 D는 이 사건 부동산의 각 1/3 지분을 매수하고 2002. 9. 10.

소유권이전등기를 마친 이후 2004. 4. 10. C, D의 이 사건 부동산의 각 1/3지분을 원고에게 유증한다는 내용의 유언공정증서를 작성하였고, 이 때 피고는 증인으로 참석하고 유언집행자로 지정되었다. 이후 C, D의 이 사건 부동산 각 1/3지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 2007. 12. 27. 마쳐졌다. 위와 같이 각 소유권이전등기가 마쳐진 경위와 이후 C, D로부터 피고에게 자기앞수표가 교부되고 피고가 C, D 앞으로 금원을 송금한 사정, 토지와 건물의 2/3 지분만을 매수하는 경우는 이례적인 점 등에 비추어 볼 때, 유증에 따른 세금을 회피하기 위하여 명의신탁계약을 체결하게 되었다는 원고의 주장에 수긍이 간다.

② 이 사건 소유권이전등기가 피고 앞으로 마쳐진 이후에도 여전히 C, 원고가 토지와 건물을

관리하면서 임차인들과 임대차계약을 체결하고 차임을 받아 사용하였고, 재산세도 모두 납부한 반면, 피고는 이 사건 부동산의 관리나 수익에 관여하지 않았고 국세인 종합부동산세만 납부하였다. 이는 정상적인 매매계약을 통하여 소유권을 이전한 매도인과 매수인이라면 통상적으로 보여주기 어려운 정황이다.

③ 피고가 이 사건 부동산의 취득에 소요된 세금, 등기비용 등을 납부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 원고가 2007. 11. 29. 피고에게 20,000,000원을 송금한 사정을 고려했을 때 실질적으로는 원고나 C이 위 비용을 부담했을 가능성이 높다. 피고는 당사자본인신문에서 원고로부터 금원을 지급받은 적이 없다고 진술하였으나, 원고가 2013. 4. 22. 600,000원을 피고에게 이체한 사정에 비추어 볼 때, 피고로부터 이 사건 부동산에 관한 세금 관련 청구서 등을 교부받을 때마다 감사의 마음 또는 종합부동산세 등 세금 지급 명목으로 현금으로 200,000원 내지 600,000원 정도를 교부하였다는 원고의 주장이 더 신빙성이 있어 보인다.

④ 이 사건 소유권이전등기가 이루어진 경위 및 대금 지급관계에 관한 피고의 주장에는 석연치 않은 점들이 있다.

피고는 이 사건 부동산에 관하여 2007. 11. 26.경 C, D로부터 각 1/3지분씩 총 2/3 지분을 매수하였다고 하면서 그 매수대금은 360,000,000원이라고 주장하였고, 2017. 8. 4.자 답변서에는 C, D에게 120,000,000원씩 총 240,000,000원을 지급하였고, 보증금 120,000,000원은 승계하는 것으로 하였다고 주장하였다. 그런데 등기필정보 및 등기완료통지에 첨부된 매매계약서(을 제5호증)의 기재에 의하면, 매매대금 360,000,000원 중 계약금 36,000,000원은 2007. 11. 26., 중도금 240,000,000원은 2007. 12. 21., 잔금 84,000,000원은 2007. 12. 24. 지급하기로 하였음에도 계약금 및 잔금을 지급한 자료를 전혀 찾을 수 없다(피고가 승계하기로 되어 있는 임대보증금 70,000,000원을 공제하면 그 잔액으로 50,000,000원이 남지만 피고가 이를 지급한 자료는 없다. 중도금 명목으로 지급한 금원도 C, D로부터 계좌이체로 지급받지 않고 수표로 지급받아 다시 C, D에게 계좌이체한 것으로 보인다.). 또한, 임대차보증금 70,000,000원을 승계하는 것으로 기재되어 있으나, 1/3지분을 소유한 원고를 배제하고 피고가 보증금 전액을 부담하는 것은 이례적이고, 당시의 보증금은 120,000,000원이나 70,000,000원도 아닌 100,000,000원

남짓이었던 것으로 보인다.

⑤ 이 사건 아파트 매매에 대한 피고의 주장도 그대로 받아들이기 어렵다.

피고는 2007. 11.경 원고에게 이 사건 아파트를 매도하였고 원고로부터 매매대금을 받아 C, D에게 이 사건 부동산 지분의 매매대금으로 지급하였다고 주장한다(피고는 원고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매대금 800,000,000원으로 하고, 대출금 330,000,000원, 전세보증금 190,000,000원을 원고가 승계하고 잔금을 280,000,000원으로 하는 매매계약을 체결하였고, 원고로부터 매매대금을 지급받은 후 이 사건 부동산 지분의 매수대금으로 사용하였다고 주장한다). 그러면서 이 사건 아파트에 관한 매매계약서를 1부만 작성하여 원고에게 교부하였기에 자신은 매매계약서를 가지고 있지 않고, 잔금 중 250,000,000원만을 교부받고 일부는 지급받지 않았으며, 원고가 피고의 요청에도 불구하고 소유권이전등기를 경료해 가지 않았다고 주장하나, 이는 부동산거래에 있어서 매우 이례적인 것으로 보인다. 피고는 2018. 5. 14.자 준비서면에서 이 사건 아파트의 매매대금은 800,000,000원, 원고의 대출금 승계 337,500,000원, 전세보증금 승계 190,000,000원이며, 잔금은 272,500,000원인데 원고로부터 총 270,000,000원을 지급받았다고 주장을 반복하였고, 수사기관에서는 이 사건 아파트에 관해 총 800,000,000원을 매매대금으로 하고, 계약금 20,000,000원, 대출금 승계 337,500,000원, 전세보증금 약 150,000,000원, 나머지 192,500,000원은 전세보증금을 안고 가는 것으로 갈음하기로 하였다고 진술하는 등 주장하는 금액에 일관성이 없다. 피고는 원고로부터 매매대금을 모두 지급받고서도 자신이 이 사건 아파트를 전적으로 관리하고 세금도 모두 피고 자신이 납부하였으며, 이 사건 아파트에 관하여 1 명의로 외국인관광도시민박업을 영위하고 그 수익을 얻고 있다. 피고가 제출한 녹취록(을 제13호증)의 기재에 의하면, 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트에 관한 매매계약서가 1부 작성되었고 원고가 이에 서명한 사실이 있는 것으로 보이나, 위 녹취 내용과 매매계약서가 1부만 작성되었고 그 정확한 내용을 확인할 수 없는 사정에 비추어 볼 때, 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매계약이 온전하게 체결되었다고 인정할 수 없고, 가사 매매계약이 체결되었다고 하더라도 이 사건 부동산 지분에 관한 명의신탁계약을 숨기기 위한 가장행위로서 이루어진 것으로 보이며, 이 사건 부동산 지분에 대한 매매대금을 지급한 돈의 출처에 대하여 소명할 필요가 생길 것을 대비하여 위와 같이

금액을 맞추어 계약을 하고 후에 서로 명의를 회복하기로 하였던 것이 아닌가 하는 강한 의문을 갖게 한다.

⑥ 등기필증의 소지관계에 관하여, 원고는 피고로 하여금 소유권이전등기를 마치게 한 후 피고에게 이 사건 부동산 지분에 관한 등기필증을 달라고 요청하였으나 분실하였다고 하여 현재까지 그대로 지내왔다는 것이고, 피고는 이 사건 소유권이전등기를 마친 후 매수인으로서 당연히 등기필증을 소지하고 있다가 보관한 곳을 잊어 찾지 못하다가 최근에 이를 찾아내어 제출한 것이라고 주장한다(피고는 본인이 수사과정에서 등기필증의 분실 여부 등에 대하여 진술한 부분의 제출을 극구 거부하였다).

일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁한 경우에 신탁자가 주도적으로 수탁자의 명의만을 빌려 등기를 경료하고 스스로 등기필증을 소지하는 것이 상례라고 할 것이므로 명의신탁자라고 주장하는 자가 이러한 권리관계서류를 소지하고 있지 않고 오히려 명의수탁자라는 자가 이를 소지하고 있다면 특별한 사정이 없는 한 이는 명의신탁관계의 인정에 방해가 된다고 보아야 할 것임은 물론이지만, 피고 명의의 이전등기가 이루어진 경위가 C, D가 주도적으로 피고의 명의만을 빌려 등기를 경료한 것이 아니라 C, D가 피고에게 등기필증과 인감도장을 교부하여 피고로 하여금 혼자서 모든 등기절차를 마치도록 하였다면(피고는 이와 다른 등기경위를 주장하고 있지도 않다), 등기필증의 소지 여부가 이 사건 부동산 지분의 진정한 소유관계를 판단함에 있어 반드시 유력한 자료가 된다고 볼 수는 없다.

라. 소결

피고 앞으로 마쳐진 이 사건 소유권이전등기는 C, D와 피고 사이의 명의신탁계약에 따른 것으로서 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률에 따라 무효이므로, 피고는 C, D의 수증자 또는 상속인인 원고에게(명의수탁자가 사망하면 그 명의신탁관계는 그 상속인과의 사이에 존속한다)이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사임재훈

별지