

서울서부지방법원 2024. 6. 4 선고 2023가단232123 판결 [지분소유권이전등기 청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 서울센트럴

담당변호사 김정은, 박민정

피 고 1. B

소송대리인 변호사 정현수

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 청안로

담당변호사 현성삼

피고 2, 3의 소송복대리인 변호사 우인식

변 론 종 결 2024. 4. 30.

판 결 선 고 2024. 6. 4.

주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 C, D은 피고 B에게 서울 은평구 E 답 4,037㎡ 중 423,100분의 17,500지분에 관하여 서울서부지방법원 등기국 2005. 7. 4. 접수 제38195호로 마친 지분소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고 B은 원고에게 서울 은평구 E 답 4,037㎡ 중 423,100분의 17,500지분에 관하여 2005. 6. 20. 매매를 원인으로 한 지분소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 서울 은평구 E 답 4,231㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 1996. 6. 27.경 피고 B이 1/4 지분을, F가 2/4 지분을, G가 1/4 지분을 공유하고 있었다.

나. H은 2004. 3. 10.경 G로부터 이 사건 토지 중 G의 지분 일부인 60400/423100 지분을 매수하여 2004. 4. 14. H 앞으로 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 원고 역시 같은 날인 2004. 3. 10.경 G로부터 이 사건 토지 중 G의 지분 일부인 39800/423100 지분을 매수하여 2004. 4. 14. 원고 앞으로 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다가, 원고가 취득한 지분에 관하여만 2004. 7. 20. 합의해제를 원인으로 2004. 7. 28. 그 소유권이전등기가 말소되었다.

다. H은 또한 2004. 7. 30.경 G로부터 이 사건 토지 중 22300/423100 지분을 매수하여 2004. 8. 11. H 앞으로 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 원고 역시 2004. 7. 30.경 G로부터 이 사건 토지 중 23075/423100 지분을 매수하여 2004. 8. 11. 원고 앞으로 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고 B은 2005. 6. 20. 이 사건 토지 지분 중 198㎡를 매매대금 7,200만 원에 매도하는 내용의 부동산매매계약서를 작성하였는데(위 계약서로 이루어진 매매계약을 이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다) 위 계약서상 매수인은 원고와 망인으로 기재되어 있다. 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 2005. 7. 4. 이 사건 토지 중 원고 앞으로 2300/423100 지분의, H 앞으로 17500/423100 지분의

각 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 H이 등기부상 2005. 7. 4. 취득한 이 사건 토지 중 17500/423100 지분을 ‘이 사건 지분’이라 하고, 원고가 취득한 2300/423100 지분을 ‘이 사건 원고 지분’이라 한다).

마. H은 이후 사망하였고(이하 H을 ‘망인’이라 한다) 망인의 자녀들인 피고 C, D이 위와 같이 망인이 각 취득한 이 사건 토지의 각 지분을 2021. 10. 11.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 취득하여 2022. 4. 27. 피고 C, 피고 D 앞으로 이 사건 토지 중 각 50100/423100 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 11호증의 1 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

망인은 이 사건 매매계약에 관여한 바 없고 원고가 모든 매매대금을 부담하였으며, 매매대금 마련을 위한 근저당권 설정 역시 망인 명의의 이 사건 지분에만 설정되어 있고 원고가 직접 그 채무를 변제하기도 하였다. 이 사건 지분에 관한 등기필증도 원고가 보관하고 있다. 망인은 자신 명의로 취득한 이 사건 토지의 각 지분 중 이 사건 지분을 제외한 다른 지분에 관하여만 2011. 11. 25. I에게 근저당권을 설정해주고 2019. 3. 19. J에게 대물반환예약을 원인으로 한 담보가등기를 경료하였다. 이러한 사정을 종합하여 보면 이 사건 지분은 원고가 피고 B으로부터 매수하면서 망인에게 명의신탁한 것으로 3자간 등기명의신탁에 해당하므로 원고와 망인 사이의 명의신탁 약정은 무효이다. 그런데 원고와 피고 B 사이의 매매계약은 유효하므로 원고는 매도인인 피고 B을 대위하여 무효인 망인 및 피고들 명의의 지분소유권이전등기의 말소를 청구하고, 피고 B에게 이 사건 지분 매매계약에 따른 지분소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

3. 판단

앞서 인정한 사실과 갑 제3 내지 7, 9 내지 11호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 지분과 이 사건 원고 지분에 관하여 소유권이전등기가 경료된 2005. 7. 4.에 이 사건 지분에 관하여만 근저당권자 O 앞으로 채권최고액 63,600,000원의 근저당권설정등기가 경료되었고, 원고가 이 사건 지분 매수대금을 포함한 이 사건 매매계약상 매매대금을 피고 B에게 지급한 사실, 원고가 이 사건 지분에 관한 취득세와 등록세를 납부하고 이 사건 지분에 관한

등기필증도 가지고 있는 사실, 원고가 망인에게 2009. 9. 28., 2014. 9. 30., 2015. 10. 1., 2016. 9. 30. 각 5만 원을, 2017. 9.경부터 2021. 9.경까지 매년 10만 원을 송금한 사실은 인정된다. 그러나 갑 제1, 2호증, 을나 제1, 2, 5, 7호증의 각 기재, 증인 K의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실 및 원고가 주장하는 사정만으로는 원고가 피고 B으로부터 이 사건 지분을 매수하면서 망인에게 명의신탁하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 한 원고의 주장은 이유 없다.

① 피고 B의 아들인 K은 “2004년도에 망인이 피고 B 등을 상대로 공유물분할소송을 제기하자 내가 망인을 직접 만나서 소송을 왜 제기하였는지 물어보았고, 망인이 농업인이 되려면 1인당 1,000헤베1)가 되어야 해서 소를 제기했다며 지분을 팔면 소를 취하하겠다고 하는 이야기를 들었다. 이를 아버지인 피고 B에게 전하자 피고 B가 소송을 하기 싫다고 하여 이 사건 토지의 일부 지분을 매도하기로 하였다. 원고와는 지분을 매도하기까지 이야기를 한 적이 없다. 원고는 이 사건 지분이 자신이 망인에게 명의신탁한 것이라는 내용을 2022. 8. 3.경 통화하면서 처음 말한 것이다”는 취지로 증언하였다. K은 이 사건 지분을 매도한 후 몇 년이 지나 원고에게 농사를 짓지 않으면 벌금이 나온다고 연락하면서 망인에게는 연락하지 않았는데 그 이유는 망인이 공유물분할소송을 하면서 피고 B의 땅을 팔게 되어 망인에 대해서는 기분이 좋지 않았기 때문이라고도 진술하였고, 계약서 작성 경위 등에 대하여는 기억이 나지 않는다고 진술하기도 하였는바, K은 원고나 망인에 대한 주관적 감정을 떠나 기억이 나는 부분에 한하여 구체적으로 증언한 것으로 보이며 증언 내용과 태도 등을 종합하여 볼 때 K의 증언은 믿을만하다. 즉, 망인이 피고 B와 사이에 이 사건 매매계약 체결을 직접 유도하고 이에 관여한 것으로 보인다.

② 주식회사 L은 2000. 12. 23. 원고 남편인 M을 상대로 3,600,758,747원 상당의 공사대금 청구의 소를 제기하였고(서울지방법원 2000가합97033) 망인은 변호사로서 위 소송에서 M을 대리하였는데, 위 법원은 M이 주식회사 L에게 14억 2,000만 원을 지급하라는 취지로 조정에 갈음하는 결정을 하였고 2003. 1. 28. 위 결정이 확정되었다. 위 소송의 소가와 M의 패소 금액과의 차액은 22억 원 정도로 피고 C, D은 망인이 위 소송의 성공보수 등 소송비용으로서 이 사건 지분을

받은 것이라고 주장하는데, 원고는 이에 대하여 2005. 7. 당시 망인에게 지급하여야 할 변호사비용은 없었다고 주장하면서도 위 소송사건에 대한 성공보수금으로 M이 주식회사 L에게 지급하여야 할 돈인 14억 원의 10% 상당인 1억 5천만 원을 망인에게 지급하기로 합의하여 망인이 원고로부터 받은 1억 5천만 원 상당을 매수대금으로 하여 2004. 7. 30.경 G로부터 이 사건 토지 중 22300/423100 지분을 매수하였다고 주장하고 있다. 그러나 원고가 망인 또는 G에게 위 1억 5천만 원을 지급한 사실이나 별도로 망인에게 약정한 성공보수금을 지급한 사실을 입증할 증거도 없을 뿐만 아니라 소송에서 피고 측이 패소한 금액의 10%를 소송대리인에게 성공보수로 지급한다는 것은 상식적이지 않아 성공보수 금액의 산정이나 그 지급 경위에 관한 원고의 주장 사실을 그대로 믿기 어렵다. 반면 금액과 무관하게 원고와 망인 사이에 성공보수 지급 약정이 있었던 사실 자체는 원고도 인정하고 있는 것으로 보이는바, 그 성공보수로서 이 사건 지분의 취득을 위한 매매대금(이 사건 지분에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무 변제), 취득세 등 세금을 원고가 모두 부담하였다는 피고 C, D의 주장이 납득하지 못할 바 아니다.

③ 망인은 이 사건 지분 취득 이전인 2004. 3. 10. 및 2004. 7. 30. 원고가 G로부터 이 사건 토지 인근의 은평구 N 답 3021㎡의 지분을 매수하고 있을 때 이 사건 토지의 지분을 이미 망인 명의로 매수하여 취득하고 있었고, 피고 B 등을 상대로 공유물분할소송도 제기하였다가 취하한 사실이 있다.

④ 원고는 망인에게 이 사건 지분에 관하여 매년 재산세 명목으로 돈을 송금하였다고 주장하나 그 금액이 과세증명서에서 확인되는 망인이 직접 납부한 재산세와는 차이가 있고, 원고의 가계부에 기재된 내용 중 실제 이체된 사실이 증명되지 않는 부분도 있다.

⑤ 망인이 이 사건 지분을 제외한 이 사건 토지의 나머지 자신 명의의 지분에 관하여만 2011. 11. 25. I에게 근저당권을 설정해주고 2019. 3. 19. J에게 대물반환예약을 원인으로 한 담보가등기를 경료한 것은 사실이나, 위 각 등기 설정 당시 이 사건 지분에 관하여는 이미 O 앞으로 선순위 근저당권이 설정되어 있었던 점을 감안할 때 담보가치가 있는 부동산 지분에 관하여만 이후 근저당권과 가등기를 설정한 것으로도 볼 수 있으므로, 이 사건 지분이 나머지 망인 명의의 지분과 달리 제3자에 대한 근저당권설정이나 담보가등기 설정에서 제외되었다는 사실만으로 망인이 이 사건 지분이 명의신탁받은 것임을 인정하는 취지였다고 보기 어렵다.

4. 결론

따라서 망인과의 명의신탁관계를 전제로 하는 원고의 주장은 모두 이유 없는바, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 선민정

1) 1,000㎡