

서울중앙지방법원 2020. 10. 27 선고 2018가단5233702(본소), 2019가단5202897(반소) 판결
[소유권이전등기 · 정산금청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 동화법무법인

담당변호사 장철진

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 우면

담당변호사 김영진

변론 종결 2020. 5. 26.

판결 선고 2020. 10. 27.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 중 주위적 청구 부분을 각하한다.
2. 원고(반소피고)의 본소 예비적 청구, 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 C공사에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건

아파트'라 한다)에 관하여 이 사건 소장 송달일자 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 99,939,660원 및 이에 대하여 2009.

6. 26.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

반 소 청 구 취 지

원고는 피고에게 3,820,037원 및 이에 대하여 2019. 12. 6.자 준비서면 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D아파트에 관한 피고의 소유권이전등기

1) 원고는 서울 송파구 E 일대 F택지개발사업(이하 '이 사건 택지개발사업'이라 한다) 관련 철거민 특별분양권을 얻기 위해 사업지구 내 부동산을 매수하면서, 당첨 확률을 높이기 위해 2채를 매수하되, 1채는 처남인 피고의 명의를 빌려 매수하기로 하였다1).

2) 원고는 피고의 명의를 빌려 2002. 7. 23. G으로부터 위 사업지구에 속한 서울 송파구 H, I 소재 D아파트 J호(이하 'D아파트'라 한다)를 매수하고2), 2002. 11. 15. 위 매매를 원인으로 하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다(을 제1호증의 1, 2)3).

3) 원고는 2002. 10. 27. G으로부터 위 사업지구에 속한 서울 송파구 K빌라 1세대(이하 'K빌라'라 한다)를 매수하고, 2002. 11. 23. 위 매매를 원인으로 하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다(을 제11호증의 1, 2)4).

나. D아파트 수용 및 특별분양권

1) D아파트 및 K빌라는 이 사건 택지개발사업에 따라 2005. 2. 11. 수용되어, 사업시행자인 C공사5)가 그 소유권을 취득하였다.

2) 피고와 G은 2005. 6. 23. D아파트에 관한 합의서를 작성하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다(이하 '이 사건 합의서'라 한다). 피고와 G은 이 사건 합의서 제6조에 따라 법무법인 L에 4,000만 원을 보관하고, 현금보관증을 받았다.

■ 이 사건 합의서

[제2조] 을(피고)은 갑(G)으로부터 D아파트를 매수함에 있어 M공사가 주체가 되어 시행하는 F택지개발사업지구 내 아파트 입주권을 받을 수 있다는 전제로 위 부동산을 매수한 것이다.

[제3조] 을이 위 사업지구에서 33평형 아파트 분양권을 받게 될 경우 갑에게 6,000만 원과 그 이자금을 지급하고, 을이 입주권의 교체를 요구할 경우 갑은 이를 교체해주고 이에 대하여 을은 25평형 입주권과 융자금 8,000만 원 및 그 이자금을 부담해야 한다.

단, 1) 을이 33평형 입주권을 받게 될 경우 갑에게 지급할 6,000만 원 중 아래 2)에 의해 지급한 금원과의 차액 2,000만 원은 현금보관증을 발행하기로 한다.

단, 2) 을이 25평형 입주권을 받게 될 경우 갑이 을에게 가지는 채권 8,000만원 중 4,000만 원과 그 이자금만 지급 받고 나머지 채권은 포기하기로 한다.

[제4조] 만일 을이 입주권을 받지 못할 경우 갑은 을에게 평당 450만 원으로 계산하여 토지 20평에 상응하는 금액을 지급하고, 을은 갑에게 8,000만 원과 그 법정 이자금을 지급하기로 한다.

[제6조] 을은 갑에 대하여 위 3조 단서 규정을 담보하기 위한 방법으로 M공사가 을을 위하여 보상공탁한 금원 중 4,000만 원을 인수하여 법무법인에 입금 의뢰하고, 위 법인으로부터 갑과 을을 귀하로 한 보관증을 교부받아 이를 보관하다가 위 제3조 내용이 종결될 경우 갑이 인수하기로 한다.

3) C공사는 2005. 10. 28. 원고에게 K빌라 손실보상금 119,142,630원, 피고에게 D아파트 손실보상금 139,517,500원을 각 지급하였는데, 실제로는 원고가 위 각 손실보상금을 모두 수령하였다.

4) 이후 피고는 손실보상금과 별개로 이 사건 택지개발사업 시행에 따른 철거민 특별분양권을 받았는데, 원고는 위 특별분양권을 받지 못했다.

다. 이 사건 아파트에 관한 피고의 소유권이전등기 등

1) 이 사건 택지개발사업 완료에 따라 서울 송파구 N 일대에 O 아파트 단지가 건설되었고, 2008.

11. 4. C공사가 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 피고는 특별분양권에 기하여 2009. 6. 25. C공사와 이 사건 아파트에 관하여 매매대금을 191,798,000원으로 하는 매매계약을 체결하고, 같은 달 25.~30. 매매대금을 모두 납부한 다음, 같은 달 30. 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 이후 이 사건 아파트에 관하여 여러 차례 근저당권설정등기가 마쳐졌다가 말소되었는데, 주요 내용은 아래와 같다(이하 아래 순위번호 3 근저당권을 '이 사건 근저당권'이라 한다). 한편, 아래 순위번호 7 말소등기는 피고가 2018. 7. 9. 각 근저당권의 피담보채무 잔액 35,726,730원을 모두 변제하고 마친 것이다.

1	근저당권설정	2009.06.30.	2009.6.30. 설정계약	채권최고액 65,000,000원채무자 피고근저당권자 주식회사 P
2	근저당권설정	2009.06.30.	2009.6.30. 설정계약	채권최고액 60,000,000원채무자 피고근저당권자 주식회사 P
3	근저당권설정	2009.11.25.	2009.11.25. 설정계약	채권최고액 400,000,000원채무자 피고근저당권자 원고
4	3번근저당권 설정등기말소	2010.12.24.	2010.12.24. 해지	
5	근저당권설정	2011.11.10.	2011.11.10. 추가설정계약	채권최고액 65,000,000원채무자 피고근저당권자 주식회사 P1번근저당권의 목적물에 추가
6	근저당권설정	2011.11.10.	2011.11.10. 추가설정계약	채권최고액 65,000,000원채무자 피고근저당권자 주식회사 P2번근저당권의 목적물에 추가
7	1,2,5,6번근저당권 설정등기말소	2018.07.09.	2018.7.9. 해지	

【인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 4, 5, 11호증의 각 기재, 이 법원의 C공사에 대한 2019. 5. 28.자, 2020. 5. 4.자 각 사실조회 결과, 증인 Q, G의 각 증언, 변론 전체의 취지】

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 이 사건 아파트는 원고가 피고에게 명의신탁 해둔 것인데, 가격이 폭등하자 피고가

2018. 7.경 갑자기 대출 잔금을 상환하며 소유권을 주장하고 있다. 이 사건 아파트 취득 경위, 취득 자금의 출처, 취득 이후의 세금 납부 및 임대차 관리 등에 비추어 볼 때 명의신탁약정이 있었음은 분명하다.

특별분양권 취득을 목적으로 D아파트에 관하여 체결된 매매계약의 당사자는 원고와 G이라고 보아야 하므로, 이 사건 명의신탁의 형태는 이른바 '3자간 등기명의신탁'에 해당한다. 이 사건 아파트에 관한 명의신탁약정 및 피고 명의 소유권이전등기는 무효이므로, 피고는 C공사에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 원고는 C공사에 대한 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 C공사를 대위하여 피고에 대하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전을 구한다(주위적 청구원인).

만약 D아파트에 관한 매매계약의 당사자를 피고와 G으로 보아 이 사건 명의신탁의 형태가 이른바 '매도인 선의형 계약명의신탁'에 해당한다면, 원고는 피고에게 이 사건 아파트의 취득자금에 대하여 부당이득반환을 구할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 객관적으로 드러난 취득자금 99,939,660원 및 이에 대한 법정이자 등을 지급할 의무가 있다(예비적 청구원인).

2) 피고의 주장 D아파트 및 K빌라 매입 당시 원고와 피고 사이에는 '각자 명의로 구입하여 각자의 특별분양권에 기해 아파트를 분양받되, D아파트 손실보상금은 매입자금을 낸 원고가 갖는다'는 이야기만 있었고 명의신탁에 관한 이야기는 전혀 없었다. 피고는 은행에서 1억 원을 대출받고, 원고로부터 9,500만 원을 차용하여 이 사건 매수대금을 마련했다. 원고의 요청에 따라 원고가 아파트를 관리하며 임차인으로부터 월세를 받아 피고에게 다달이 담보대출금 이자를 보냈고, 나머지 금액은 자신의 대여금에 충당했다.

설령 D아파트 매수 당시 원고 주장 3자간 명의신탁약정이 있었다고 하더라도, D아파트가 수용되었으므로 피고의 소유권말소 의무는 소멸하였다. 이 사건 아파트는 피고가 C공사로부터 분양받은 것이므로 원고와 피고 사이에 명의신탁관계가 있다고 할 수 없다. 이주대책의 일환으로 주어지는 수분양권을 수용 목적물과 같은 것으로 볼 수 없고, 그 변형물로 볼 수도 없으므로, 명의신탁관계는 단절된다.

한편 원고는 C공사로부터 D아파트 수용에 따른 손실보상금을 지급받았으므로, 어떠한 손해를 입은

것이 없고 피고 역시 그로 인해 이익을 얻은 것이 없어 부당이득반환의무가 발생할 여지가 없다.

나. 명의신탁약정이 있었는지

위 인정사실 및 갑 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 원고가 이 사건 아파트에 관한 재산세를 납부해왔고, 2018. 7.경 이전까지 담보대출원리금도 납부해온 점, ② 원고가 이 사건 아파트 취득 과정에서 피고 명의로 작성된 주요 문서들(이 사건 합의서, 피고와 G 명의로 작성된 법무법인 L에 대한 금전임치위임계약서)과 법무법인 L의 현금보관증의 원본을 모두 보관하고 있는 점, ③ 원고가 이 사건 아파트에 관하여 임대차계약을 체결하고 보증금과 차임을 수령하는 등 이 사건 아파트를 관리해온 점, ④ 피고가 이 사건 아파트 소유권을 취득한 지 약 5개월 후에, 이 사건 아파트에 관하여 시가를 훨씬 넘는 채권최고액 4억 원의 이 사건 근저당권이 원고 명의로 마쳐졌고, 이에 대하여 원고는 임의 처분 방지를 위한 형식적인 것이라고 주장하는 반면에, 피고는 설정 경위, 피담보채무의 내용 등에 관하여 설득력 있는 주장, 증명을 하지 못하고 있는 점(원고가 대여금 담보 목적에서 피고로부터 교부받은 근저당권설정 관련 서류에 기하여 임의로 이 사건 근저당권 설정등기를 마쳤다는 피고의 주장은 납득하기 어렵다), ⑤ 피고는 원고가 이 사건 아파트를 대신 관리하며 임대 수익을 자신에 대한 대여금채권에 충당하였다고 주장하면서도 구체적인 충당 내역은 전혀 밝히지 못하고 있고, 원고가 이 사건 아파트를 피고 대신 관리해줄만한 특별한 사정을 찾기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 장기간 피고에게 이 사건 아파트에 관한 등기명의를 이전해달라는 요구를 하지 않았다는 점을 감안하더라도, 원고는 피고의 이름을 빌려 D아파트를 매수하였고, D아파트 등기명의에 관하여 원고와 피고 사이에 명의신탁약정이 있었다고 봄이 타당하다(이하 '이 사건 명의신탁'이라 한다). 그 밖에 을 제2 내지 10호증의 각 기재, 증인 Q의 증언만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

다. 이 사건 명의신탁의 법률관계 및 피고의 이 사건 아파트 소유권 취득

이 사건 명의신탁은 수탁자인 피고가 매매계약의 당사자가 되어 매도인 G와 매매계약을 체결한 후 등기명의를 피고 앞으로 이전한 경우로서, 계약명의신탁에 해당하고(대법원 2002. 2. 22. 선고 2001도6209 판결 참조). 매도인 G이 이 사건 명의신탁 관계를 알고 있었으므로, 이른바 '매도인 약의의 계약명의신탁'에 해당한다. 이 사건 명의신탁약정 및 이에 따른 피고의 소유권이전등기는

'부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률'(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제1항, 제2항 본문에 따라 모두 무효이다.

따라서 매도인이 소유권을 그대로 보유하게 되므로, 매도인 악의의 계약명의신탁에서 법률관계의 청산을 위하여, ① 신탁자인 원고는 수탁자인 피고에게 매수자금을 부당이득으로 반환할 것을 청구할 수 있고, ② 매도인인 G은 수탁자인 피고에게 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행 또는 그에 갈음하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있다.

그런데 이후 이 사건 명의신탁의 목적물인 D아파트가 수용되어 C공사가 그 소유권을 취득하였고, 수용에 따른 소유권 취득은 원시 취득에 해당하므로(대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다61536, 61543 판결 참조), D아파트에 관하여 성립되어 있던 G, 피고, 원고 사이의 '매도인 악의의 계약명의신탁' 관계는 소멸하였다. 그 후 피고가 D아파트에 관한 철거민 특별분양권에 기하여 이 사건 아파트를 C공사로부터 매수하였다고 하더라도, 이 사건 아파트에 관하여 명의신탁관계가 새로이 성립된다고 볼 수는 없다. 따라서 원고는 C공사에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 구할 수 없고, 피고는 위 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 아파트의 소유권을 확정적으로 취득한다.

라. 주위적 청구의 적법 여부에 관한 판단

직권으로 이 사건 본소 중 주위적 청구 부분의 적법 여부에 관하여 보전대, 채권자 대위소송에서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리(피보전권리)가 존재하는지 여부는 소송요건으로서 법원의 직권조사사항이고(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다3234 판결 등 참조), 피보전권리가 인정되지 아니할 경우 채권자 대위소송은 원고 적격이 없어 부적법하므로 각하될 수밖에 없다(대법원 1992. 7. 28. 선고 92다8996 판결 등 참조).

원고는 C공사에 대한 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 C공사를 대위하여 피고에 대하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전을 구하고 있는바, 앞서 본 바와 같이 원고의 C공사에 대한 위 소유권이전등기청구권의 존재를 인정할 수 없는 이상, 이 부분 대위소송은 피보전권리가 존재하지 않아 부적법하다.

마. 예비적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 아파트에 관한 명의신탁관계의 존부 원고는 이 사건 아파트에 관하여 원고, 피고, C공사 사이에 이른바 '매도인 선의의 계약명의신탁' 관계가 성립하였음을 전제로, 피고를 상대로 매수자금 상당액 99,939,660원6)의 부당이득반환을 구한다. 그런데 앞서 본 바와 같이 D아파트에 관하여 성립된 원고, 피고, G 사이의 '매도인 악의의 계약명의신탁' 관계는 D아파트 수용에 따른 C공사의 소유권 취득으로 소멸되었고, 피고가 D아파트 철거민 특별분양권에 기해 C공사로부터 이 사건 아파트를 매수하였다고 하더라도 이 사건 아파트에 관하여 명의신탁관계가 새로이 성립된다고 볼 수는 없다. 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

2) 보충적 판단: 피고의 부당이득반환의무 존부 이 사건 아파트에 관하여 원고 주장과 같은 명의신탁관계가 성립되었다는 전제 하에 피고에게 부당이득반환의무가 있는지 여부에 관하여 본다. 이른바 '매도인 선의의 계약명의신탁'의 경우 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 명의수탁자는 명의신탁자에 대하여 부당이득반환의무를 부담하게 될 뿐이다(대법원 2002. 12. 26. 선고 2000다21123 판결 참조). 다만 그 계약명의신탁약정이 부동산실명법 시행 후인 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이라 할 것이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금을 부당이득 하였다고 할 것이다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002다66922 판결).

원고 주장 명의신탁약정이 부동산실명법 시행 이후에 있었으므로, 수탁자인 피고는 이 사건 아파트의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 원고 주장 명의신탁약정의 무효에 따라 신탁자인 원고에 대하여 그로부터 제공받은 매수자금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 그런데 원고가 D아파트 손실보상금으로 수령한 138,517,500원이 원고가 지출한 D아파트 매수자금 120,000,000원7)보다 다액인 이상, 원고가 위 법리에 따른 피고의 이 사건 아파트 소유권 취득으로 인해 어떠한 손해를 입었다고 보기도 어렵다. 이 점에서 보더라도 원고의 부당이득반환 주장은 받아들일 수 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 아파트는 피고의 소유이므로, 피고가 소유권을 취득한 이후 원고가 이를 관리하며 수령한 차임 등은 피고에게 반환되어야 한다. 원고는 피고에게 부당이득반환으로, 차임 정산금 96,576,024원(① = 원고가 2009. 7.~2019. 8. 지급받은 차임 합계액 153,800,000원 + 원고가 2009. 9.~2019. 11. 지급받은 차임 합계액 3,900,000원 - 원고가 피고 대신 납부한 담보대출이자 및 재산세 합계 61,123,976원)에서, 피고가 반환해야 하는 금원 92,755,987원(= ② 분양 당시 차용금 90,126,277원 + 2009. 6. 26. 취득등록세 등 4,949,600원 + 2009. 6. 30. 대출비용 192,000원 + 2018. 7. 17. 입금액 1,000,000원 - 피고가 C공사로부터 환급받은 금액 3,511,890원)을 뺀 나머지 3,820,037원(= ① - ②) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

피고가 2009. 6. 30. 이 사건 아파트의 소유권을 취득하였음은 앞서 본 바와 같은바, 원고는 특별한 사정이 없는 한 그 이후부터 피고 대신 수령한 이 사건 아파트의 차임 등을 피고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

그런데 을 제4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로는 원고가 피고에게 지급해야 할 차임 정산금의 액수가, 피고가 자인하는 '피고가 반환해야 할 금원인 92,755,987원' 이상이라는 사실을 인정하기에 부족하다. 피고의 부당이득반환 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 중 주위적 청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하고, 본소 예비적 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김정기

별지

- 1) 피고는 명의신탁이 아니라고 다투나, 아래 2. 나.항과 같은 이유에서 받아들이지 않는다.
- 2) 원고는 위 매매계약의 매수명의인이 원고라고 주장하나, 아래 이 사건 합의서에서 매수인이

피고임을 명시하고 있으므로, 피고를 매수인으로 인정한다.

3) D아파트는 군인 가족이 사용하던 아파트인데, 건물 등기부상 집합건물로 등재되지 않아, 구분소유권 대신 건물 및 부지에 관하여 지분이전등기를 받은 방법으로 소유권이전등기를 마쳤다.

4) K빌라는 종전에 군부대(내무반)로 사용되던 건물을 허물고 빌라로 신축한 것인데, 무허가 건물이었다. 원고는 구분소유권 대신 종전 군부대 건물 및 부지에 관한 지분이전등기를 받는 방법으로 소유권이전등기를 마쳤다.

5) 당초 명칭이 'M공사'였다가, 2016. 9. 1. 'C공사'로 변경되었다. 이하 'C공사'라 한다.

6) 원고는 실제 취득자금은 위 금액에 이른바 '딱지값' 90,000,000원을 포함한 189,939,660원이라고 주장하면서도, 딱지값에 관한 객관적 자료를 확보할 수 없어 직접적 취득자금만을 청구한다고 밝히고 있다.

7) 원고 주장 금액 189,939,660원 중 피고가 자인하는 120,000,000원을 매수자금으로 인정한다.