

서울중앙지방법원 2020. 8. 21 선고 2019가합578787 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 나을 담당변호사 박성배

피 고 1. C

2. D

3. E

피고들 소송대리인 변호사 공건희

피고들 소송복대리인 변호사 김동진

변론 종결 2020. 7. 3.

판결 선고 2020. 8. 21.

주 문

1. 원고들의 주위적 및 예비적 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 원고 A에게, 피고 C은 130,285,714원, 피고 D, E은 각 86,857,142원 및 위각 금원에 대한 2019. 8. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 피고들은 원고 B에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 별지 목록 제3항 기재 각 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 원고 A에게, 피고 C은 130,285,714원, 피고 D, E은 각 86,857,142원 및 위각 금원에 대한 2019. 8. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 원고 B에게, 피고 C은 64,285,714원, 피고 D, E은 각 42,857,142원 및 위 각 금원에 대하여 2019. 8. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 피고들은 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 별지 목록 제3항 기재 각 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고들은 망 F(2019. 4. 5. 사망함, 이하 '망인'이라 한다)의 부모로 원고들에게는 장남인 망 G(2001. 5. 5. 사망함), 차남인 망인, 삼남인 H 등 세 명의 자녀가 있다.
- 2) 피고 C은 망인의 처이고, 피고 D, E은 망인의 자녀들이다.

나. 망인의 토지 및 주택에 관한 소유권이전등기 경로 등

- 1) 원고 A은 서울 동작구 I 지상 철근콘크리트 벽돌조 평슬래브지붕 5층 근린생활시설 및 주택을 매수하여 1992. 9. 7. 위 주택에 관하여 소유권보존등기를 경료하였으며, 1999. 5. 23. 위 주택을 매도하였다.

- 2) 망인은 1999. 6. 30. 서울 동작구 J 대 194.8㎡ 및 K 대 6.7㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 그 지상 주택에 관하여 1999. 6. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였고, 이후 위 주택을 철거하고 주택을 신축하여 2002. 9. 26. 위 각 토지 지상 철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 근린생활시설 및 다가구주택(이하 '이 사건주택'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 경료하였다.
- 3) 망인과 원고 B은 2002. 9. 16.자로 이 사건 주택 중 3층에 관하여 보증금150,000,000원으로 하는 임대차계약서를 작성하고, 원고 B은 2003. 2. 24.자로 확정일자를 받았다.
- 4) 망인은 2008. 8. 19. 용인시 처인구 L, M, N, O에 관하여 2008. 6. 17.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 경료하였고, 2009. 2. 6. L, P 지상 일반철골구조기타지붕 1층 제1종 근린생활시설에 관하여 2009. 2. 6. 소유권보존등기를 경료하였으며, 2017. 11. 9. M, N 지상 일반철골구조 지붕판넬지붕 2층 제1종 근린생활시설에 관하여 소유권보존등기를 경료하였다.
- 5) 피고 C은 2014. 4. 24. 서울 서초구 Q건물 제2층 R호에 관하여 2014. 2. 28.자매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 6, 7, 10호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들 주장의 요지

- 1) 이 사건 토지 및 주택은 원고들의 자금으로 매수 및 신축하였는데, 원고 A은 망인이 원고들을 부양하는 조건으로 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분을 망인에게 증여하였고, 원고 B은 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분을 망인에게 명의신탁하였다. 원고 A은 이 사건 토지 및 신축 전 주택을 매수할 당시 정신지체가 있던 장남을 여전히부양하고 있었는데, 실질적으로 유일한 재산인 이 사건 토지 및 주택을 망인에게 전부증여할 아무런 이유가 없었다. 원고 B은 이 사건 토지 및 주택이 망인의 명의로 등기되어 있는 사실을 알지 못하였고, 삼남인 H가 이 사건 주택에 거주하게 된 시점에야 이러한 사실을 알게 되어 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분에 대한 소유권을 확인하기 위해 망인과 사이에 이 사건 토지 및 주택 시가의 1/3 지분에 상당한 금액을 보증금으로 하여 그 작성일자를 이 사건 주택에

관한 소유권보존등기 일자 이전으로 소급하여 임대차계약을 작성하고, H의 전입일 무렵에 확정일자를 받았다. 이처럼 원고 B은 망인에게 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분을 명의신탁하였고, 이 사건 조정신청서의 송달로써 위 명의신탁계약을 해지하는바, 망인의 상속인인 피고들은 원고 B에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 나아가 원고 A은 망인에게, 2010. 7. 8. 4,400만 원, 2014. 7. 17. 2,000만 원, 2015. 5. 12. 5,000만 원, 2015. 5. 14. 1억 9,000만 원, 합계 3억 400만 원을 대여하였는바, 망인의 상속인인 피고들은 원고 A에게 각자 상속분에 따른 금원을 지급할 의무가 있다.

3) 예비적으로, 망인이 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경료한 시점에 원고 B과 망인 사이에 명의신탁약정이 있었던 것으로 보아 명의신탁약정이 무효로 됨에 따라 그 소유권이전등기의 이행을 청구할 수 없다고 하더라도, 원고 B은 당시 적어도망인과 사이에 작성한 임대차계약서상 보증금에 상당하는 1억 5,000만 원을 망인에게 지급한 것으로 볼 수 있으므로, 망인의 상속인인 피고들은 원고 B에게 각자 상속분에 따른 금원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들 주장의 요지

1) 망인이 원고들로부터 이 사건 토지 및 그 지상 철거 전 주택의 매수자금을 증여받은 사실은 있으나 이는 아무런 조건이 없는 증여였고, 망인이 실제 소유자로서 이 사건 부동산을 매수한 것이며, 원고 B이 이 사건 토지 및 주택을 망인에게 명의신탁한 사실은 없다. 나아가 이 사건 부동산 토지에 존재하고 있던 2층 주택을 철거하고 4층주택을 신축하는 데 소요된 건축비는 망인이 대부분 부담하였다.

2) 또한 망인은 원고 A으로부터 금원을 일부 증여받은 사실은 있으나, 원고 A으로 부터 원고들이 주장하는 바와 같은 내역의 금원을 대여한 사실은 없다.

3. 주위적 청구원인에 관한 판단

가. 원고 B과 망인의 이 사건 토지 및 주택에 관한 명의신탁약정 존부

1) 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한

것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결등 참조).

2) 갑 제3 내지 6, 28, 30, 31, 32, 35호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들 및 원고가 주장하는 사정만으로는 원고 박복남과 망인 사이에 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분에 관하여 명의신탁약정이 존재하는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 망인은 1999년경 이 사건 토지 및 그 지상 철거 전 주택에 관하여 소유권이 전등기를 경료하였는데, 위 토지 및 주택의 매수자금은 대부분 원고 A이 그 무렵 서울 동작구 1 지상 철근콘크리트 벽돌조 평슬래브지붕 5층 근린생활시설 및 주택을 매도한 대금으로 충당한 것으로 보인다.

한편, 원고들은 정신지체가 있던 장남과 망인 및 망인의 처자녀들인 피고들과 H 등과 함께 거주하다가 삼남인 H 등을 분가시키고 장남 및 망인의 가족들과 이 사건 토지 및 그 지상 철거 전 주택에서 거주하였다. 그런데 원고들의 주장에 의하더라도 원고들은 망인이 장남을 대신하여 원고들 부양 및 제사 등 장남으로서 역할을 수행할 것을 기대하고 이 사건 토지 및 그 지상 철거 전 주택의 일부를 망인에게 증여하였다는 것이고, 원고 A이 1999년경 자필로 작성한 메모(갑 제41호증)에 의하면 원고 A은 이 사건 토지 및 그 지상 철거 전 주택이 망인의 명의로 소유권이전등기가 경료된 사실을 알았던 것으로 보이며, 이후 이 사건 토지 및 그 지상 철거 전 주택의 실제 소유권이 원고들에게 있음을 언급하거나 메모로 기재한 사실도 없는 것으로 보이는바, 원고들은 망인이 장남으로서 역할을 수행할 것을 기대하고 망인에게 이 사건 토지 및 그 지상 철거 전 주택을 증여한 것으로 보이고, 그 중 일부만을 증여하고 일부는 명의신탁하기로 약정하였다고 보기는 어렵다.

② 망인은 2002년경 이 사건 토지 지상 철거 전 주택을 철거하고 이 사건 주택을 신축하였고, 망인의 계좌를 이용하여 주택 시공업자에게 공사비를 지급하였다.

이에 대하여 원고들은 자신들이 망인의 계좌에 금원을 송금하여 망인으로 하여금 공사비를 지급하도록 한 것이라는 취지로 주장하나, 망인의 계좌에 원고들이 입금한 내역이 확인되지 않고, 망인이 수차례에 걸쳐 공사비를 지급하는 동안 망인의 계좌가 잔고가 마이너스 상태인 때도 있었으나

잔고가 공사비를 상회하는 액수인 때도있어 망인의 계좌 잔고 상태만으로는 망인이 실질적으로 공사비를 부담할 자력이 없었다고 단정하기 어려우며, 피고 C와 원고들 사이에 대화를 녹취한 기록에 의하더라도, 피고 C이 이 사건 토지 및 그 지상 철거 전 주택은 원고 A의 자금으로 매입한 것이나 신축은 망인이 비용을 부담하여 한 것이라고 이야기하고 이에 대하여 원고들도 자신들의 비용으로 신축한 것이라고 반박하지 않은 사실이 확인되는바, 이 사건 주택 신축은 망인이 그 비용의 상당 부분을 부담하여 시행한 것으로 보인다.

③ 망인과 원고 B이 이 사건 주택 중 3층에 관하여 보증금 1억 5,000만 원의 임대차계약을 작성하고 확정일자를 받은 사실은 있으나, 이에 대하여 피고들은 망인이 사업을 하는 과정에서 채무가 발생하여 그 채권자들이 이 사건 주택에 관하여 강제집행을 하게 될 경우 원고들에 대한 부양의무를 다하기 위해 원고 B으로 하여금 위금원 상당이라도 확보할 수 있도록 임대차계약을 작성한 것이라는 취지로 주장하고 있고, 위 임대차계약서 외에 망인과 원고 B 사이에 명의신탁약정이 존재함을 인정할만한 아무런 객관적인 증거가 없는바, 위와 같은 임대차계약서 작성 사실만으로 망인과 원고 B 사이에 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분에 관한 명의신탁약정이 존재한다고 인정하기는 어렵다.

④ 원고들은 이 사건 토지 및 주택에 관하여 망인이 소유권이전등기를 경료한 때로부터 망인이 사망하기 전까지 약 20년 동안 원고 B이 망인에게 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분의 실제 소유자이고 망인은 명의신탁자라는 취지의 주장을 하거나 실제 소유자로서 권리를 행사한 사실이 없다.

3) 따라서 원고 B이 망인과 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분에 관하여 명의신탁약정을 한 사실을 인정할 수 없는 이상, 이와 다른 전제에 선 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 원고 A의 망인에 대한 대여사실 존부

1) 우선, 원고 A이 2010. 7. 8. 망인에게 4,400만 원을 대여한 사실이 있는지에 관하여 보건대, 갑 제9호증의 기재에 의하면, 원고 A이 2010. 7. 8. H의 계좌에 4,400만 원을 송금한 사실이

인정되기는 하나, 위 인정사실 및 H의 처 S가 원고 A이 H에게 4,400만 원을 대여하여 주었는데 망인이 그 돈을 다시 빌려갔다고 증언한 점만으로는 원고 A이 망인에게 4,400만 원을 대여하였음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 다음으로 원고 A이 망인에게, 2014. 7. 17. 2,000만 원, 2015. 5. 12. 5,000만원, 2015. 5. 14. 1억 원을 대여한 사실이 있는지에 관하여 보건대, 갑 제17, 19, 25, 28호증의 각 기재에 의하면, 원고 A이 망인의 계좌로 2014. 7. 17. 2,000만 원, 2015. 5. 12. 5,000만 원을 각 송금한 사실, 원고 A이 2015. 5. 12. 남원시 T 임야를 매도하였고, 원고 A의 계좌에서 2015. 5. 14. 1억 9,000만 원이 인출된 사실, 피고 C이 그 중 1억 원을 수령하여 망인에게 교부한 사실, 망인이 2012. 1.경부터 2018. 10.경까지 원고 B에게 매달 30만 원을 송금한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제26, 28호증, 을 제3, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고 A이 망인에게 위 금원을 대여하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고 A은 사업자금 지원 등의 명목으로 망인에게 금원을 지급하는 경우가 종종 있었고, 망인도 원고 A의 계좌로 적게는 십여 만원에서 많게는 2,000만 원까지 수차례 송금한 내역이 확인된다. 나아가 원고 A은 망인에게 금원을 송금하거나 직접 교부한 이후 망인이 사망하기 전까지 그 변제를 요구한 사실이 없고, 대여사실을 인정할 만한 객관적인 자료도 확인되지 아니하는바, 원고 A이 망인에게 금원을 증여하였을 가능성도 충분하다.

② 특히 원고 A은 남원시 U 소재 임야를 매도하여 그 대금을 망인과 H에게 나누어 증여하였고, 망인은 원고 A의 위 임야 매도에 따른 세금 약 7,000만 원을 대신 납부하였다.

③ 한편, 원고들은 원고 A이 2017년경 자필로 작성한 메모(갑 제40호증)에 망인에 대하여 총 7억 원의 채권이 있다는 취지로 기재한 내용을 증거로 제시하나, 위 메모에 의하면 H에 대하여도 4억 원의 채권이 있다고 기재되어 있으나, 증인 S는 이 법정에 증인으로 출석하여 H에 대한 위 기재와 관련하여 원고 A과 H 사이에 그에 관한 내용이 언급되기는 하였으나 실제로 대여사실은 없었음에도 원고 A이 잘못 기재한 것이라고 진술하였는바, 위와 같은 메모 내용만으로는 원고 A이 망인에게 대여금 채권이 있음을 인정하기 어렵다.

④ 망인은 원고들이 망인에게 금원을 대여하였다고 주장하는 시점 이전부터 원고 B에게 매달 30만 원을 송금하였고, 처 C의 부친에게도 동일한 기간 동안 동일한 액수의 금원을 송금하였는바, 이는 대여금에 대한 이자가 아닌 용돈 명목으로 지급된것으로 보인다.

3) 원고 A이 2015. 5. 14. 9,000만 원을 대여한 사실이 있는지에 관하여 보건대, 갑 제17호증의 3, 4의 각 기재에 의하면, 원고 A의 계좌에서 2015. 5. 14. 9,000만 원이 인출된 사실은 인정되나, 원고가 제출하는 증거만으로는 망인이 위 금원을 교부받았음을 인정하기 어렵고[원고들이 주된 증거로 주장하는 갑 제18호증(녹취록)의 V의 진술을 살펴보아도 V은 피고 C이 수령하여 망인에게 전달하였음을 인정하는 1억 원에 대해서도 전혀 기억을 하지 못하는 등 원고들의 주장사실을 뒷받침할만한 진술을 하지않고 있다], 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 따라서 원고 A의 망인에 대한 대여사실이 인정되지 아니하는 이상, 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 예비적 청구원인에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고 B이 망인과 이 사건 토지 및 주택의 1/3 지분에 관하여 명의신탁약정을 한 사실을 인정할 수 없고, 원고 A이 망인에게 금원을 대여한 사실을 인정할 수 없는 이상, 이와 다른 전제에 선 원고들의 예비적 청구는 더 나아가 살펴 볼필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이지현, 판사 이희준, 판사 정혜원

별지

부동산의 표시

1. 토지의 표시 : 서울 동작구 대 194.8㎡
 서울 동작구 대 6.7㎡
 중
 1/3지분

2. 건물의 표시 : 서울 동작구
 서울 동작구

위 지상

철근콘크리트조 평스라브주택 4층
 근린생활시설 및 다가구주택(3가구)
 1층 39.33㎡ 주차장
 1층 76.92㎡ 다가구주택(1가구)
 2층 116.25㎡ 근린생활시설
 3층 116.25㎡ 다가구주택(1가구)
 4층 61.68㎡ 다가구주택(1가구)

중

1/3지분

3. 피고들의 지분 : 제1, 2항 각 부동산에 대하여 피고 은 3/7지분,
 피고 와 은 각 2/7지분