

수원지방법원 성남지원 2016. 5. 11 선고 2015가합201134 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

재판경과

서울고등법원 2016. 12. 22 선고 2016나2031013 판결

수원지방법원 성남지원 2016. 5. 11 선고 2015가합201134 판결

전문

원고주식회사 A

피고1. B

2. C

변론종결 2016. 4. 6.

판결 선고 2016. 5. 11.

주문

1. 피고 B은 원고에게 별지 부동산표시 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2002. 9. 27. 접수 제33139호로 마친 소유권이전등기의, 별지 부동산표시 제2항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2002. 9. 27. 접수 제33140호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고 C은 원고에게 별지 부동산표시 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2014. 6. 17. 접수 제18630호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2002. 8. 9. D으로부터 사옥 부지로 사용할 목적으로 D 소유의 평택시 E 대 1,603m²(이하 '이 사건 소외 토지'라고 한다)을 매매대금 2억 4,000만원에 매수하여 수원지방법원 송탄등기소 2002. 8. 16. 접수 제28081호로 소유권이전등기를 경료받았다.

나. (1) 별지 부동산표시 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1 토지'라고 한다)은 이 사건 소외 토지에 인접한 토지로서 이른바 '맹지'인데, 이 사건 제1 토지의 소유자인 F는 평소 이 사건 소외 토지를 통행하여 이 사건 제1 토지를 이용하였다.

(2) 이 사건 소외 토지의 매도로 인하여 F가 이 사건 소외 토지를 평소처럼 이용하지 못할 것을 염려한 D의 소개로 원고는 2002. 8. 21. F로부터 이 사건 제1 토지를 1억 2,000만원에 매수함과 아울러 2002. 9. 26. D으로부터 추가로 D 소유의 별지 부동산표시 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2 토지'라고 하고, 이 사건 제1 토지와 통칭할 경우에는 '이 사건 각 토지'라고 한다)을 약 1,000만원에 매수하였다(이하 '이 사건 각 매매계약'이라고 한다).

(3) 그런데 이 사건 각 토지의 지목이 전으로 농지였고, 원고가 농지매매증명을 받을 수 있는 여건이 되지 않자, 원고는 당시 원고의 임원이었던 피고 B와 사이에 이 사건 각 토지에 관한 명의를 피고 B으로 하는 명의신탁약정(이하 '이 사건 명의신탁약정'이라고 한다)을 체결하였고, 이에 따라 이 사건 제1 토지에 관하여는 수원지방법원 송탄등기소 2002. 9. 27. 접수 제33139호로, 이 사건 제2 토지에 관하여는 같은 등기소 2002. 9. 27. 접수 제33140호로 각 피고 B 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라고 한다)가 경료되었다.

다. 원고는 피고 B이 원고 회사에서 퇴직한 이후 2013. 5월경 피고 B에게 이 사건 각 토지에 관한

소유권이전을 요구하였으나, 피고 B은 이를 거부하였고, 이 사건 제1 토지에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2014. 6. 17. 접수 제18630호로 채권최고액 10억원, 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C으로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다)가 마쳐졌다.

라. 원고는 현재 이 사건 소외 토지를 원고 사육의 대지로, 이 사건 제1 토지를 주차장 및 잔디식재 축구장으로, 이 사건 제2 토지를 진입로 및 주차장으로 각 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 12, 16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 F, G, D의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 관한 판단

피고들은 이 사건 각 토지는 농지이고, 원고는 자연인이 아닌 법인인데, 법인인 원고는 처음부터 농지를 매수할 수 있는 자격을 취득할 수 없는바, 이 사건 각 매매계약은 원시적 불능에 해당하여 무효이므로, 결국 원고는 이 사건 각 토지의 소유자인 F, D을 대위할 권리가 없게 되어 이 사건 소는 부적법하다고 항변한다.

살피건대, 농지법 제8조 제1항 소정의 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서(농지법 제8조 제4항), 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력을 발생시키는 요건은 아니라고 할 것이고(대법원 1998. 2. 27. 선고 97다49251 판결, 대법원 2006. 1. 27. 선고 2005다59871 판결 등 참조), 농지법 제6조 제2항 각호, 제8조 제1항 단서의 규정과 농지법의 목적(제1조) 등에 비추어 보면 법인의 농지취득이 절대적으로 금지되는 것은 아니라고 할 것이다(대법원 2005. 7. 29. 선고 2003다14133, 14140 판결 참조).

따라서 피고들의 주장은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

(1) 당사자들의 주장 (가) 원고의 주장

F, D은 이 사건 각 토지에 관한 매매계약에 따른 법률효과를 명의수탁자인 피고 B이 아니라 명의신탁자인 원고에게 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였으므로 이 사건 명의신탁약정은 3자간

명의신탁에 해당하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라고 한다) 제4조에 따라 무효이고, 이 사건 명의신탁약정에 따라 경료된 이 사건 각 소유권이전등기 또한 무효이다. 따라서 원고는 이 사건 각 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 F, D을 대위하여 피고 B에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

(나) 피고 B의 주장

이 사건 명의신탁약정은 원고와 피고 B 사이의 내부적인 관계에 불과하고, F, D은 이 사건 각 토지에 관한 매매계약에 따른 법률효과를 원고가 아니라 피고 B에게 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다. 따라서 이 사건 명의신탁약정은 계약명의신탁에 해당므로 부동산실명법 제4조 제2항에 따라 이 사건 각 소유권이전등기는 유효하다.

(2) 판단 (가) 청구원인에 관한 판단

1) 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결된다. 타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면 이때의 명의신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 설령 계약의 상대방인 매도인이 그 명의신탁관계를 알고 있었다고 하더라도 그 명의신탁관계는 계약명의신탁에 해당한다고 보아야 함이 원칙이나, 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2013. 10. 7.자 2013스133 결정, 대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 등 참조). 나아가 3자간 명의신탁의 경우, 부동산실명법은 전 소유자와 명의신탁자 사이에 이뤄진 부동산 취득의 원인계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 않아서 위 법에서 정한 유예기간 경과 후에도 그 원인계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 전 소유자에게 그 원인계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있다(대법원 2013. 2. 15. 선고 2012다46637 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서본 이 사건 각 매매계약의 체결 경위에서 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 그 사옥 부지로 사용할 목적으로 이 사건 각 토지를 매수하려 한 것이므로 매매계약체결을 위한 교섭, 협의, 매매대금지급 등 계약체결과 이행의 모든 과정을 원고가 수행하였을

것인 점, 그러한 과정에서 매도인인 D, F도 이 사건 각 토지의 매수인이 실제 원고인데, 농지취득자격 문제를 해결할 방편으로 원고의 직원인 피고 B를 형식적 매수인으로 내세운다는 사정을 충분히 알 수 있었던 것으로 보이는 점, 농지취득자격 문제가 없는 이 사건 소외 토지에 관하여는 원고를 매수인으로 한 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 각 매매계약의 매수인이 피고 B 명의로 되어 있다고 하더라도, 피고 B와 이 사건 각 토지의 매도인인 F, D은 이 사건 각 매매계약에 따른 법률효과를 명의수탁자인 피고 B가 아니라 명의신탁자인 원고에게 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 명의신탁약정은 3자간 명의신탁에 해당하고, 이 사건 명의신탁약정 및 이 사건 명의신탁약정에 따라 경로된 이 사건 각 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조 제1항, 제2항에 의하여 무효이다.

따라서 피고 B은 이 사건 각 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 이 사건 각 토지의 소유권자인 F, D을 대위하는 원고에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

(1) 당사자들의 주장 (가) 원고의 주장

이 사건 명의신탁약정에 따라 이 사건 제1 토지가 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있음을 기화로 피고 B은 피고 C에게 이 사건 제1 토지에 근저당권을 설정할 것을 제안하였고, 피고 C은 이 사건 제1 토지가 피고 B 명의로 명의신탁된 사정을 잘 알고 있음에도 불구하고 피고 B의 위와 같은 배임행위에 적극 가담하여 이 사건 근저당권을 경로받았다.

따라서 이 사건 근저당권설정계약은 민법 제103조의 반사회적 법률행위로서 무효이고, 이 사건 근저당권은 원인무효로서 말소되어야 한다.

(나) 피고 C의 주장

피고 C은 부동산실명법 제4조 제3항의 명의수탁자로부터 권리를 취득한 제3자에 해당하므로, 이 사건 근저당권을 말소할 의무가 없다. 또한 피고 C은 피고 B와 피고 B의 처 H에 대하여 9억 9,000만원의 채권이 있었던 관계로 피고 B으로부터 이 사건 근저당권을 경로받게 된 것이지, 피고 B의 배임행위에 적극 가담한 사실이 없다.

(2) 판단 부동산실명법 제4조 제3항의 "제3자"라 함은 명의신탁약정의 당사자 및 포괄승계인 이외의 자로서 명의신탁약정에 기한 물권변동을 기초로 하여 새로운 법률원인으로써 이행관계를 맺은 사람을 말한다고 할 것이고, 제3자의 선의·악의는 묻지 않으나(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다56529 판결 참조), 명의수탁자와 사이에 아무런 법률행위 없이 명의수탁자로부터 근저당권설정등기를 경료받은 자는 위 법 제4조 제3항 소정의 제3자라고 할 수 없고(대법원 2003. 5. 16. 선고 2003다11714 판결 참조), 또한 제3자가 명의수탁자의 명의신탁자에 대한 배신행위에 적극 가담한 경우에는 수탁자와 제3자 사이의 계약은 반사회적인 법률행위로서 무효라고 할 것이다(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다56529 판결 등 참조).

이 사건의 경우에 관하여 보건대, 갑 제14호증, 을 제6호증의 각 기재에 의하면, 피고 C와 H 사이에 상당한 금전거래가 있었고, H가 피고 C에게 상당한 대여금채무가 있어 보이기는 하다. 그러나 이 사건 각 소유권이전등기가 부동산실명법 제4조 제2항에 의하여 무효임은 앞서 본 바와 같고, 갑 제1, 14호증, 을 제2, 6호증의 각 기재, 증인 G, F의 각 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 B이 피고 C에게 이 사건 제1 토지는 명의신탁받은 것이라고 말한 점, ② 피고 C은 피고 B에게 이 사건 제1 토지에 관한 소유권이전등기가 이루어진 구체적인 일시까지 물어보았고, 위 소유권이전등기가 마쳐진지 12년이 경과되었기 때문에 법적으로 아무런 문제가 없다고 말하기도 한 점, ③ H와 피고 C 사이의 금전대여는 오랜 동안 상당한 담보 없이 지속되어 왔는데(H가 피고 C에게 담보로 제공한 것은 2006. 7월경 제공한 3,000만원 상당의 상가전세보증금채권과 2007. 1월경 제공한 H 소유의 아파트에 대한 채권최고액 2억원의 근저당권뿐이고, 위 근저당권은 2008. 8. 29. 말소되었다), 원고가 피고 B에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전을 요구하기 시작하자 비로소 이 사건 근저당권의 설정등기가 마쳐진 점, ④ 이 사건 근저당권의 채권최고액이 10억원으로 이 사건 제1 토지의 시가에 비해 지나치게 고액인 점(F가 이 사건 제1 토지의 매매대금으로 지급받은 것이 1억 2,000만원이다), ⑤ 피고 C의 주장에 의하면, H가 2006. 5월경부터 2014. 7월경까지 피고 C으로부터 차용한 원금만 9억 9,000만원이라는 것인데, 원금이 거의 변제되지 않았을 뿐만 아니라 상당한 담보의 제공도 거의 없는 상황에서 계속해서 거액을 차용하였다는 것은 통상적인 금전대여 관계로 보기에선 상당히 이례적인 점, ⑥ 피고 B이 스스로 밝힌

이 사건 근저당권의 설정 경위에 의하더라도 자신의 채권자에 의한 가압류를 방해하기 위해 설정한 것이라는 점 등을 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약은 피고 C이 명의수탁자인 피고 B의 원고에 대한 배신행위에 적극 가담한 행위에 해당한다고 볼 수 있다. 따라서 피고 C은 부동산실명법 제4조 제3항 소정의 제3자라고 할 수 없고, 이 사건 근저당권은 무효인 피고 B 명의의 소유권이전등기에 터잡은 것이어서 무효이므로 말소되어야 할 것이다.

따라서 피고 C은 이 사건 제1 토지에 관한 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 이 사건 제1 토지의 소유권자인 F를 대위하는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김상호

판사손승우

판사방혜미

별지