

수원지방법원 2015. 11. 26 선고 2014나32066 판결 [소유권이전등기 이행청구 등]

재판경과

수원지방법원 2015. 11. 26 선고 2014나32066 판결

수원지방법원 평택지원 2014. 7. 3 선고 2013가단40402 판결

전문

원고, 피항소인A 주식회사

피고, 항소인B

변론종결 2015. 10. 29.

판결 선고 2015. 11. 26.

제1심판결 수원지방법원 평택지원 2014. 7. 3. 선고 2013가단40402 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 주위적 청구를 각하한다.
3. 당심에서 추가된 원고의 예비적 청구에 따라, 피고는 원고에게 1,315,472,419원 및 이에 대하여 2015. 9. 11.부터 2015. 11. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.
5. 소송총비용은 이를 2분하여 그 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

6. 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적 청구취지: 원고에게, 피고는 별지 목록 제1항 기재 토지 중 제1심 공동피고 F에게 3/7 지분, 제1심 공동피고 G, D에게 각 2/7 지분에 관하여 각 수원지방법원 안성등기소 2007. 9. 13. 접수 제39015호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 토지 중 제1심 공동피고 E에게 1786/13986 지분, 제1심 공동피고 H에게 893/13986 지분에 관하여 각 수원지방법원 안성등기소 2007. 8. 14. 접수 제34981호로 마친 소유권이전등기의, 제1심 공동피고 I, J, K에게 각 3769/13986 지분에 대하여 같은 등기소 2007. 7. 27. 접수 제31551호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제5 내지 8항 기재 각 토지 중 제1심 공동피고 E에게 2/3 지분, 제1심 공동피고 H에게 1/3 지분에 관하여 각 수원지방법원 안성등기소 2007. 8. 14. 접수 제34981호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제9항 기재 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 제1심 공동피고 L, 피고 M에게 수원지방법원 안성등기소 2006. 6. 26. 접수 제21584호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제10항 기재 토지에 관하여 제1심 공동피고 N에게 수원지방법원 안성등기소 2006. 5. 22. 접수 제16853호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제11항 기재 토지에 관하여 제1심 공동피고 O에게 수원지방법원 안성등기소 2008. 12. 18. 접수 제54579호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지: 피고는 원고에게 1,336,498,555원 및 이에 대하여 2015. 6. 24.자 청구취지 및 원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 위 취소부분에 대한 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 안성시 AT, AU 일대에서 'AV'라는 상호의 골프장을 운영하는 회사이고, 피고는 원고 회사에서 실장 등의 직함으로 근무하였던 직원이다. 원고 회사는 피고와 사이에 골프장 건설을 위해 토지를 매입하되, 그 토지의 소유 명의를 피고로 하는 내용의 명의신탁 약정(이하 '이 사건 명의신탁약정'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고의 토지 매입과 소유권이전등기

1) 피고는 2007. 8. 6. 안성시 Q 임야 16,562㎡ 중 9,918㎡의 공유자인 제1심 공동피고 F(3/7지분), G(2/7지분), D(2/7지분)과 사이에 위 토지의 매매대금을 합계 7억 원으로 정한 매매계약을 체결하고, 원고는 위 매도인들에게 매매대금을 모두 지급하였으며, 피고는 위 토지에 관하여 2007. 9. 13. 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다. 위 토지는 2010. 5. 6. 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 별지 목록 기재 토지는 순번에 따라 '이 사건 토지'라 하고, 전체를 지칭할 때는 '이 사건 각 토지'라 한다), R 임야 2,146㎡, S 임야 3,312㎡로 분할되었고, 피고는 2011. 8. 2. 원고에게 위 R, S 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고는 ① 2007. 1. 18. 안성시 T 임야 18,445㎡ 중 15,216㎡, U 임야 893㎡의 공유자인 제1심 공동피고 E(2/3지분), H(1/3지분)과 사이에 위 토지의 매매대금을 1,218,250,000원으로 정한 매매계약을 체결하였고, ② 2007. 7. 27. 안성시 AC 임야 3,769㎡의 공유자인 제1심 공동피고 I(1/3지분), J(1/3지분), K(1/3지분)과 사이에 위 토지의 매매대금을 3억 5,000만 원으로 정한 매매계약을 체결하였다. 원고는 위 각 매도인들에게 매매대금을 모두 지급하였으며 피고는 2007. 7. 27.과 2007. 8. 14. 위 각 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

그 후 ① 위 AC 토지와 U 토지는 합병되었다가 AD 임야 4,655㎡로 등록전환된 후 다시 AD, AE, 이

사건 2, 3, 4 토지로 각 분할되었고, ② 위 T 토지 중 피고가 매수한 부분은 V으로 분할된 후 W로 등록전환되었으며, 다시 이 사건 5, 6, 7, 8토지, X, Y로 분할되었다. 피고는 2011. 8. 2. 원고에게 위 AD과 AE, X, Y 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳐주었다.

3) 피고는 2006. 5. 29. 안성시 AI 답 3,177㎡의 공유자인 제1심 공동피고 L(1588.5/3177 지분), M(1588.5/3177 지분)과 사이에 위 토지의 매매대금을 2억 9,000만원으로 정한 매매계약을 체결하였다. 원고는 위 매도인들에게 매매대금을 모두 지급하였고, 피고는 2006. 6. 26. 위 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다. 위 토지는 2010. 5. 6. 이 사건 9토지와 AI 토지로 분할되었고, 피고는 2011. 8. 2. 원고에게 위 AI 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 피고는 2006. 5. 4. 이 사건 10토지, AL 답 159㎡의 소유자인 제1심 공동피고 N과 사이에 위 토지의 매매대금을 2,700만 원으로 정한 매매계약을 체결하였다. 원고는 위 매도인에게 매매대금을 모두 지급하였고, 피고는 위 각 토지에 관하여 2006. 5. 22. 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 2011. 8. 2. 원고에게 위 AL 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

5) 피고는 2005. 2. 21. 안성시 AM, 이 사건 11토지의 소유자인 제1심 공동피고 O과 사이에 위 토지의 매매대금을 168,600,000원으로 정한 매매계약을 체결하였다. 원고는 위 매도인에게 매매대금을 모두 지급하였고, 피고는 위 각 토지에 관하여 2008. 12. 18. 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다(이하 피고와 매도인들 사이의 위 각 매매계약을 통칭하여 '이 사건 각 매매계약'이라 한다).

다. 이 사건 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 토지에는 근저당권자가 주식회사 국민은행이고 채무자가 원고인 다음과 같은 내용의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있다.

채권최고액(원)	65억	39억	65억	53억 3,000만	442억
----------	-----	-----	-----	------------	------

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 16호증, 갑 제4호증의 1 내지 7, 갑 제7호증의 1 내지 26,

갑 제8호증의 1, 2, 갑 제9호증의 1 내지 20, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 토지를 매입하여 골프장을 건설하려 하였으나 농지법에 의한 제한 등으로 인해 원고 명의로 농지를 취득할 수 없어 부득이 직원인 피고 명의로 토지를 매입하고자 피고와 이 사건 명의신탁약정을 하였다. 그런데 이 사건 각 토지 매도인들은 매매계약 체결과정에서 실제 매수인이 원고라는 것을 잘 알고 있었고 매매대금도 원고로부터 입금받았다. 그런데 원고와 피고 사이의 명의신탁약정과 이 사건 각 토지에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항 본문에 따라 무효이나 원고와 매도인들 사이의 이 사건 각 매매계약은 유효하므로 원고는 위 각 매매계약의 매도인들에 대한 소유권이전등기청구권을 가진 채권자로서 매도인들을 대위하여 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 판단

1) 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 되고, 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 참조). 그러나 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면 이와 같은 매수인 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과한 것이므로 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 그 타인을 매매 당사자로 보아야 함이 원칙이다(2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결 등 참조).

2) 살피건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거, 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 각 매매계약은 피고가 직접 토지 소유자들과 교섭하고 매매계약을 체결하였던 점, ② 이 사건 각 매매계약의 매도인이자 제1심 공동피고였던 H, L, M은

제1심에서 자신들이 매도한 토지가 골프장 용지로 사용된다는 사실은 알았지만, 매수인이 누구인지에 관하여는 잘 알지 못하였고 매매계약서에 매수인으로 기재된 피고를 위 골프장의 주인으로 추측하였다는 내용의 답변서를 제출한 점, ③ 일반적으로 부동산 매매계약은 인적 선택이 강한 계약이 아니므로 실질적인 매수인이 누구인지는 중요하지 아니한 점, ④ 원고는 이 사건 명의신탁약정이 이른바 제3자간 등기명의신탁임을 전제로 피고를 횡령으로 고소하였는데, 그 형사사건에서 이 사건 각 매매계약의 매도인인 G은 자신이 매도한 토지가 골프장으로 사용되는지도 알지 못하였다고 수사기관에서 진술한 점, ⑤ 위 형사사건에서 피고는 2012. 12. 21.

수원지방법검찰청으로부터 이 사건 명의신탁을 제3자간 등기명의신탁으로 볼 수 없어 피고가 이 사건 각 토지를 횡령하였다고 보기 어렵다는 이유로 혐의없음의 불기소처분을 받은 점 등을 종합하면, 계약에 따른 법률효과를 명의신탁자인 원고에게 직접 귀속시킬 의도로 매매계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 있다는 사실을 인정하기에 부족하므로, 이 사건 각 매매계약의 당사자는 명의수탁자인 피고라고 볼 것이고, 원고와 피고 사이의 명의신탁약정은 이른바 계약명의신탁관계로 봄이 타당하다.

3) 그런데 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항에 의하면, 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 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 뿐이며, 한편 채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하할 수밖에 없다(대법원 2005. 9. 29. 선고 2005다27188 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면 이 사건 각 매매계약은 유효하고 피고는 이 사건 각 부동산의 소유권을 확정적으로 취득하므로, 원고에게는 이 사건 각 토지에 관하여 제1심 공동피고인 매도인들에 대한

소유권이전등기청구권이 존재하지 아니한다 할 것인바, 피보전권리가 없는 원고가 매도인들을 대위하여 매도인들의 피고에 대한 권리를 행사하는 것은 당사자적격이 없어 부적법하다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

이 사건 명의신탁약정이 이른바 계약명의신탁에 해당한다는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 명의수탁자인 피고는 이 사건 각 토지에 관한 소유권을 확정적으로 취득하고, 다만 명의신탁자인 원고에 대하여 제공받은 매수대금을 부당이득으로 반환하여야 하는바(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다30483 판결 등 참조), 피고가 위 각 토지를 매수하기 위하여 원고로부터 모두 1,336,498,555원을 제공받았음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 1,336,498,555원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 상계항변에 관한 판단 가) 피고의 주장

피고는 2011. 8. 2. 원고와의 명의신탁약정에 따라 피고가 취득한 토지 중 8필지 즉, R, S, AD, AE, X, Y, AL, AI 토지에 관한 소유권이전등기를 원고에게 마쳐주었다. 그런데 원고는 위 토지에 관한 취득세 및 등록세 약 2억 9,775만 원 정도를 납부하여야 함에도 이를 납부하지 않아 위 토지의 취득명의인이었던 피고에게 취득세 등이 부과되는 바람에 원고 소유의 자동차 및 토지가 공매되거나 경매되어 합계 166,473,880원(자동차 3,300만 원 + 토지 133,473,880원) 상당의 손해를 입었다. 따라서 피고는 위 손해배상채권으로 원고의 부당이득반환채권과 상계한다.

나) 판단

1) 계약명의신탁약정의 무효로 인하여 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금 상당액을 부당이득하였다고 할 것인데, 이때 명의수탁자가 소유권이전등기를 위하여 지출하여야 할 취득세, 등록세 등을 명의신탁자로부터 제공받았다면, 이러한 자금 역시 위 계약명의신탁약정에 따라 명의수탁자가 당해 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 매매대금과 함께 지출된 것이므로, 당해 부동산의 매매대금 상당액 이외에 명의신탁자가 명의수탁자에게 지급한 취득세, 등록세 등의 취득비용도 특별한 사정이 없는 한 위 계약명의신탁약정의 무효로 인하여

명의신탁자가 입은 손해에 포함되어 명의수탁자는 이 역시 명의신탁자에게 부당이득으로 반환하여야 한다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2007다90432 판결 등 참조).

2) 따라서 토지를 취득함으로써 부과받는 취득세 등의 취득비용은 토지의 소유권을 취득한 사람이 부담하여야 하므로, 피고가 소유권을 취득한 이 사건 각 토지 부분에 관한 취득비용은 피고가 부담하여야 하나, 위 토지 중 명의신탁자인 원고의 요청에 의해 원고에게 소유권이전등기를 마쳐준 토지 부분에 관한 취득비용은 원고가 부담하여야 할 것이다.

살피건대, 피고가 2011. 8. 2. 이 사건 명의신탁약정에 따라 피고가 취득한 토지 중 R, S, AD, AE, X, Y, AL, AI 토지에 관하여 원고에게 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제13호증, 을 제16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 안성시는 2012. 9. 10. R, S 토지 합계 5,584.12m², AL 토지 159m², AI 토지 3,454m², AC 토지 3,769m², U 토지 893m², V 토지 15,216m², P 임야 4,333.88m² 토지에 관하여 취득명의자인 피고에게 취득세 등 합계 334,055,680원의 세금을 부과하였는데, 피고가 이를 납부하지 아니하자 피고 소유의 AM 답 1,937m²를 경매하여 2013. 3. 28. 그 대금 중 133,473,880원을 위 세금에 충당한 사실을 인정할 수 있다.

그런데 위에서 인정한 사실에 의하면, 위 취득세 등이 부과된 토지의 총면적 33,409m² 중 피고가 취득한 토지의 면적은 이 사건 2 내지 8 토지면적의 합계인 11,565m²이라는 사실을 알 수 있는바, 위 세금 중 피고가 취득한 토지 면적에 해당하는 만큼은 피고가 부담하여야 하고 그 액수는 115,638,216원(33,409m²: 11,565m² = 334,055,680원 : 피고 부담분)이 된다.

따라서 피고는 원고가 부담하여야 할 취득세 등 취득비용 17,835,664원(133,473,880원 - 115,638,216원)을 대신 지급하였다 할 것이므로, 원고는 위 돈 및 이에 대하여 위 세금을 납부한 2013. 3. 28.부터 연 5%의 법정지연손해금을 배상할 의무가 있는데, 원고의 부당이득반환채권과 피고의 위 채권은 원고가 위 부당이득반환채권을 구하는 의사표시가 기재된 2015. 6. 24.자 청구취지 및 청구원인변경신청서가 피고에게 송달된 2015. 9. 10. 상계적상에 있었다 할 것이고, 위 각 채권을 대등액에서 상계한다는 의사표시가 기재된 이 사건 2015. 9. 4.자 준비서면이 그즈음 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 원고의 위 부당이득반환채권은 피고의 위

손해배상채권의 상계적상일까지의 원리금 20,026,136원[=17,835,664원×{1 + 0.05%(2년 + 167일/365일)}]과 대등액의 범위에서 소멸하였다 할 것이므로 피고의 위 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다(을 제6호증의 기재에 의하면, 피고 소유의 AW 미니쿠퍼 승용차의 공매대금 1,427만 원은 피고의 다른 채무 등에 전액 배당되고 안성시에는 전혀 배당되지 못한 사실을 인정할 수 있는바, 위 공매로 인하여 피고가 손해를 입었다고 할 수 없으므로 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다).

2) 동시이행항변에 관한 주장 가) 피고의 주장

피고가 취득한 이 사건 1, 3 내지 8, 10 토지에는 채무자가 원고인 이 사건 각 근저당권이 설정되어 있는데, 피고가 원고에게 매수대금 상당의 부당이득반환의무를 부담하는 만큼 위 부동산에 담보가 설정되어 있지 않은 완전한 소유권을 취득하여야 하므로 원고는 위 각 근저당권을 말소할 의무가 있는바, 피고의 원고에 대한 부당이득반환의무와 원고의 위 근저당권말소의무는 동시이행관계에 있다고 주장한다.

나) 판단

동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다53899 판결 등 참조). 살피건대, 원고가 피고에 대해 가지는 부당이득반환채권은, 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정이 무효이지만 그 명의수탁자가 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 명의신탁자는 명의수탁자에게 제공한 부동산 매수자금이 무효의 명의신탁약정에 의한 법률상 원인 없는 것이 되는 관계로 가지는 것으로서, 명의신탁자의 이와 같은 부당이득반환청구권은 명의수탁자가 당해 부동산의 소유권을 취득함으로써 발생하는 채권이 아닐 뿐만 아니라 소유권 등에 기한 부동산의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 채권이라고 보기도 어려운바(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다34828 판결 참조), 설령 원고에게 이 사건 각 근저당권설정등기에 관한 말소의무가 인정된다고 하더라도 이는 원고의 위 부당이득반환의무와 서로 대가적 의미를 가진다고 보기 어려워 그 이행상 견련관계를 인정할 수 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 소결 따라서 피고는 원고에게 위와 같이 상계되고 남은 1,315,472,419원(=1,336,498,555원 - 20,026,136원) 및 이에 대하여 상계적상일 다음날인 2015. 9. 11.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당심 판결선고일인 2015. 11. 26.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 부적법하여 각하하고, 당심에서 추가된 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 예비적 청구에 의해 위 금원의 지급을 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김수정

판사황성미

판사김현준

별지