

의정부지방법원 2021. 10. 29 선고 2020가단111598 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

- 원 고 1. 파산자 A 주식회사의 파산관재인 예금보험공사
2. 파산자 B 주식회사의 파산관재인 예금보험공사
3. 파산자 C 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

원고들 소송대리인 변호사 명상현

원고들 소송복대리인 변호사 정충일, 추헌영

- 피 고 1. D
2. E
3. F
4. G

피고 2 내지 4의 소송대리인 법무법인 (유한) 동인

담당변호사 이동국

변 론 종 결 2021. 10. 1.

판 결 선 고 2021. 10. 29.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 D에게 피고 E은 4/6지분, 피고 F, G은 각 1/6지분에 관하여 의정부지방법원

2017. 12. 8. 접수 제31541호로 마친 소유권이전등기의,

나. 피고 D은 H 주식회사에게 의정부지방법원 2011. 5. 20. 접수 제12580호로 마친

소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고들과 피고 D 사이에 발생한 소송비용은 피고 D이, 원고들과 피고 E, F, G 사이에 발생한

소송비용은 피고 E, F, G이 각 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함), 을나 제5호증의 1의 각 기재에 의하여 이를 인정할 수 있다.

가. H 주식회사(변경전 상호 I주식회사, 이하 ‘채무자 회사’라고 한다)는 골프장 경영업 등을 사업목적으로 하여 설립된 법인이다.

나. 원고들의 채무자 회사에 대한 채권

1) 파산자 A 주식회사(이하 ‘A은행’이라고 한다)는 2009. 12. 11. 채무자 회사와 금전소비대차계약을 체결하고 50억 원을 대출해 주었다. 2013. 5. 20. A은행은 파산선고를 받아 파산관재인으로 예금보험공사가 선임되었다. 채무자 회사가 대출채무를 변제하지 않자 원고 A은행의 파산관재인 예금보험공사는 채무자 회사 등을 상대로 “4,208,152,781원 및 그중 2,400,000,000원에 대하여 2015. 8. 20.부터 다 갚는 날까지 연 22.5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하라”는 지급명령을 신청하였고 지급명령이 발령되어 2016. 4. 26.자로

확정되었다.

2) 파산자 B 주식회사(이하 'B은행'이라고 한다)는 2009. 12. 11. 채무자 회사와 금전소비대차계약을 체결하고 40억 원을 대출해 주었다. 2013. 7. 1. B은행은 파산선고를 받아 파산관재인으로 예금보험공사가 선임되었다. 채무자 회사가 대출채무를 변제하지 않자 원고 B은행의 파산관재인 예금보험공사는 채무자 회사 등을 상대로 소를 제기하였고, 2017. 9. 27. “채무자 회사 등은 연대하여 원고에게 4,432,206,430원 및 그중 2,100,000,000원에 대하여 2017. 1. 25.부터 다 갚는 날까지 연 22.5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 판결을 선고받아 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

3) 파산자 C 주식회사(이하 'C은행'이라고 한다)는 2009. 12. 11. 채무자 회사와 금전소비대차계약을 체결하고 40억 원을 대출해 주었다. C은행은 2013. 9. 26. 파산선고를 받아 파산관재인으로 예금보험공사가 선임되었다. 채무자 회사가 대출채무를 변제하지 않자 원고 C은행의 파산관재인 예금보험공사는 채무자 회사 등을 상대로 “500,000,000원 및 이에 대하여 2015. 4. 3.부터 다 갚는 날까지 연 22.5%의 비율에 의한 돈을 지급하라”는 지급명령을 신청하였고 지급명령이 발령되어 2015. 10. 15.자로 확정되었다. 그 후 위 원고는 다시 채무자 등을 상대로 “5,615,419,394원 및 그중 2,500,000,000원에 대하여 2016. 10. 19.부터 다 갚는 날까지 연 22.5%의 비율에 의한 돈을 지급하라”는 지급명령을 신청하였고 지급명령이 발령되어 2017. 1. 10.자로 확정되었다.

다. 별지 목록 기재 각 부동산의 등기

1) 채무자 회사는 2008. 4. 18.자 매매에 의하여 2008. 4. 24. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)의 소유권을 취득하였다.

2) 채무자 회사는 2011. 5. 20. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 D 명의의 각 소유권이전등기를 마쳤고, 2017. 12. 8. 채무자 회사의 대표자 J의 배우자와 자녀들인 피고 E(4/6지분), 피고 F(1/6지분), 피고 G(1/6지분) 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2. 당사자의 주장

가. 원고들

채무자 회사가 이 사건 각 부동산을 피고들에게 명의신탁 한 것으로서 그 명의신탁약정과 등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라고 한다)에 따라 모두 무효이므로, 원고들은 채무자 회사를 대위하여 피고들에게 각 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고 E, F, G

피고 D이 채무자 회사의 운영자 J과 사이에 계약명의신탁약정을 체결하고 그에 따라 채무자 회사와 매매계약을 체결하였다. 이와 같은 매매계약 및 그에 따른 등기가 무효라면 피고 D은 채무자 회사에 대하여 매매대금 282,000,000원 상당의 부당이득반환청구권을 가지며 채무자 회사의 피고 D에 대한 부당이득반환채무와 피고 D의 채무자 회사에 대한 말소등기절차이행채무는 서로 동시이행의 관계에 있다. 그런데 피고 D은 피고 E, F, G(이하 '피고 E 등'이라고 한다)에게 채무자 회사에 대한 부당이득반환청구권을 양도하였다. 따라서 피고 E 등은 채무자 회사에 대하여 가지는 부당이득반환청구권에 기한 동시이행항변권으로 대항할 수 있으므로, 채무자 회사로부터 매매대금 282,000,000원을 반환받기 전까지는 원고들의 청구에 응할 수 없다(피고 D은 원고들의 청구에 대해 다투지 않고 있으나, 피고 E 등의 주장에 따라 그 결론이 달라지므로 아래에서 함께 판단하기로 한다).

3. 판단

가. 이 사건 각 부동산에 관한 피고 D에 대한 명의신탁의 성격

피고 D이 이 사건 각 부동산을 채무자 회사로부터 매수한 사람이 아니라 명의수탁자에 불과하다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 쟁점은 채무자 회사가 피고 D과 사이에 명의신탁약정을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 것으로서 '양자간 명의신탁관계'인지, 아니면 J이 피고 D과 사이에 명의신탁약정을 체결하고 피고 D이 계약당사자로서 채무자 회사와 매매계약을 체결한 것으로서 '계약명의신탁관계'인지에 관한 판단이다.

살피건대, 을나 제1 내지 3호증, 을나 제4호증의 3의 각 기재에 의하면, 명의신탁 당시 채무자 회사의

대표이사이자 지분 100% 소유자인 J은 수사기관에서 “채무자 회사는 골프장 조성 사업을 위하여 골프장 부지를 담보로 A은행을 비롯한 6개 K은행으로부터 200억 원을 대출받았는데, 골프장 허가가 나왔지만 자금 사정이 어려운 상태에서 채무자 회사 명의로 이 사건 각 부동산을 계속 보유할 경우 K은행들이 이 사건 각 부동산까지 추가로 담보 제공을 하라고 요청할 것이 우려되어 피고 D에게 명의신탁한 것이다. 2017. 12. 8. 피고 E 등 명의로 다시 신탁할 때도 같은 이유였다.”라고 진술한 사실(법률전문가가 아닌 자의 진술이라는 점을 고려해야 할 것이지만, J은 ‘위탁자인 채무자 회사’라는 표현까지 사용하였다), 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금은 J이 대표이사로 있으면서 지분을 100% 소유하고 있던 또다른 회사, L 주식회사 명의로 피고 D 명의 계좌에 300,000,000원을 송금한 후 피고 D이 그중 282,000,000원을 채무자 회사에게 송금(나머지 18,000,000원은 등기비용 등으로 지출됨)하는 방법으로 지급된 사실을 인정할 수 있다.

J의 행위는 채무자 회사의 대표이사로서의 행위로도, J 개인의 행위로도 해석될 수 있는데, 위 인정사실에 의하면 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결함에 있어서 J이 위 각 부동산의 소유권을 취득하고자 하는 의사가 있었다고 보기 어렵고 채무자 회사의 대표자로서 채무자 회사의 재산에 대한 담보제공 요구를 회피하기 위하여 피고 D와 사이에 명의신탁계약을 체결한 것이라고 해석함이 상당하다. 피고 E 등은 J이 자기 소유인 다른 회사의 돈으로 매매대금을 지급하였다는 점을 들어 명의신탁에 있어서 J의 지위를 채무자 회사의 대표이사로서의 지위와 별개로 보아야 한다는 취지의 주장을 하나, 채무자 회사나 L 주식회사나 모두 1인 주주 회사로서 J이 그 자금을 유동적으로 활용한 것으로 보일 뿐, 이를 J이 이 사건 각 부동산의 매수자로서 행위한 것이라고 해석할 수 없다. 따라서 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 피고 D 명의의 소유권이전등기는 채무자 회사와 피고 D 사이의 양자간 명의신탁약정에 따른 것이다.

나. 피고 D 명의의 각 소유권이전등기의 효력

부동산실명법 제4조 제1항은 명의신탁약정의 무효를, 같은 법 제4조 제2항은 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동의 무효를 각 규정하고 있으므로, 채무자 회사와 피고 D 사이에 체결된 명의신탁약정은 위 제4조 제1항에 따라 무효이고, 이 사건 각 부동산에 관한 피고 D

명의를 각 소유권이전등기는 위 제4조 제2항에 따라 모두 무효로 된다.

다. 피고 E 등 명의의 각 소유권이전등기의 효력

앞서 인정한 사실들에 의하면, 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 피고 E 등의 소유권이전등기 역시 피고 D의 것과 마찬가지로 이유에서 명의신탁된 것이라고 인정되므로, 채무자 회사가 이 사건 각 부동산에 관한 명의수탁자를 피고 E 등으로 변경한 것에 불과하다. 이때 채무자 회사와 피고 E 등 사이에 체결된 명의신탁약정 역시 부동산실명법 제4조 제1항에 따라 무효이고, 이 사건 각 부동산에 관한 피고 E 등 명의의 각 소유권이전등기는 같은 법 제4조 제2항에 따라 모두 무효로 된다.

라. 원고들의 채권자대위권 행사

앞서 인정한 바와 같이 원고들은 채무자 회사에 대한 채권자이므로 그 채권을 보전하기 위하여 채무자 회사를 대위하여(채무자 회사의 무자력은 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다) 채무자 회사의 피고들에 대한 각 소유권이전등기 말소등기청구권을 행사할 수 있다.

마. 소결론

따라서 피고 E 등은 피고 D에게 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 D는 채무자 회사에게 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정서현

별지

목 록

1. 경기도 가평군 임야 78,248㎡
2. 경기도 가평군 임야 161,321㎡. 끝.

1) 원고는 피고 E, F, G의 각 지분을 특정하지 않았으나 갑 제4호증의 1, 2와 변론 전체의 취지에 의하여 각 해당지분의 말소를 구하는 것이 분명하므로 그와 같이 설행한다.