

인천지방법원 2018. 10. 26 선고 2017가합54349 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

---

## 전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 양재

담당변호사 안희철

피고C

소송대리인 변호사 김우정

변론 종결2018. 8. 24.

판결 선고2018. 10. 26.

## 주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

1. 피고는, 원고 A에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 2006. 12. 1. 접수 제121683호로 마친, 원고 B에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 2006. 12. 1. 접수 제121684호로 마친, 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고는 원고 B에게 195,000,000원 및 이에 대하여 2017. 1. 5.부터 이 사건 소장 부분

송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고는 원고 A에게 41,917,600원 및 이에 대하여 2018. 4. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자의 지위

- 1) 원고들은 부부이고, 피고는 원고 A의 언니이다.
- 2) 피고는 1990년경 일본으로 이민을 갔고 현재까지 일본에서 거주 중이다.

#### 나. 별지 목록 제1항 기재 부동산의 소유 및 임대차 관계 등

- 1) D는 2005. 10. 24. 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 'E아파트'라 한다)을 213,000,000원에 원고 A에게 매도하는 내용의 매매계약을 체결하고, 2005. 11. 1. 원고 A 명의로 2005. 10. 2. 매매1)

를

원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

- 2) D는 2005. 11. 1. 원고 A과 사이에 E아파트를 보증금 100,000,000원, 임대차기간 2005. 11. 1.부터 2006. 6. 30.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하고, 2006. 6. 30.까지 E아파트에서 임차인으로 거주하였다.

- 3) D가 2006. 6. 30. E아파트에서 퇴거하자 원고들은 2006. 7. 2.부터 2006. 7. 23.까지 인테리어 공사를 실시하였고, 2006. 7. 24.부터 현재까지 E아파트에서 거주하고 있다.

- 4) 원고 A은 2006. 11. 12. 피고와 사이에 E아파트를 213,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약서를 작성하고, 2006. 12. 1. 피고에게 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를

마쳐주었다.

5) 피고와 원고 B는 2006. 7. 1. E아파트에 관하여 임대인 피고, 임차인 원고 B, 보증금 100,000,000원으로 하는 임대차계약을 작성하였다.

6) 피고는 2013. 5. 23. 주식회사 F(현 주식회사 G, 이하 'G'이라 한다)으로부터 50,000,000원을 대출받으면서 G 앞으로 E아파트에 관하여 채권최고액을 60,000,000원으로 하는 근저당권을 설정하여 주었다. 그 후 피고가 위 대출금을 일부 변제하여 2018. 4. 13. 기준 위 근저당권의 피담보채무액은 41,917,600원이다.

#### **다. 별지 목록 제2항 기재 부동산의 소유 및 임대차 관계 등**

1) 원고 B는 2006. 7. 1. H과 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 'I아파트'라 한다)을 보증금 70,000,000원, 임대차기간 2006. 7. 31.부터 2008. 7. 30.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

2) 원고 B는 임차인 H으로부터 2006. 7. 3. 위 임대차계약의 계약금 7,000,000원을 지급 받았고, 2006. 8. 30.부터 2007. 7. 2.까지 총 11회에 걸쳐 월 150,000원씩을 지급 받았다. 한편 임차인 H은 위 임대차계약에 따른 임대차보증금은 피고에게 지급하였다.

3) 원고 B는 2006. 11. 12. 피고와 사이에 I아파트를 120,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약을 작성하고, 2006. 12. 1. 피고에게 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 임차인 H은 2007. 7.경 임대차계약의 해지를 요구하였다. 이에 피고는 2007. 7. 30. H에게 보증금 65,000,000원을 반환하였고, H은 같은 날 I아파트에서 퇴거하였다.

5) 피고는 H의 퇴거 이후에도 I아파트에 관하여 2007. 7. 6. J와 사이에 임대차보증금 90,000,000원, 임대차기간 2년으로 하는 임대차계약을, 2009. 6. 22. K은행 옥련동지점과 사이에 임대차보증금 90,000,000원, 임대차기간 2년 3개월로 하는 임대차계약을, 2013. 1. 11. L과 사이에 임대차보증금 110,000,000원, 임대차기간 2년으로 하는 임대차계약을, 2014. 12. 17. M과 사이에 임대차보증금 160,000,000원, 임대차기간 2년으로 하는 임대차계약을 각 체결하였다.

피고는 위 임차인들로부터 임대차보증금을 직접 지급 받았고 임대차계약 종료 시 위 임차인들에게

임대차보증금을 직접 반환하였다.

6) 피고는 2017. 1. 5. N 주식회사(이하 'N'이라 한다)와 사이에 I아파트에 관하여 전세금을 195,000,000원으로 하는 전세권설정계약을 체결하고, 2017. 1. 16. N에게 전세권설정등기를 마쳐주었다.

## 라. 원고들의 청약통장 개설

원고들은 E아파트와 I아파트(이하 '이 사건 각 아파트'라 한다)에 관하여 피고에게 소유권이전등기를 마쳐준 당일인 2006. 12. 1. 원고 B 명의의 청약통장을 개설하고 10,000,000원을 입금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 15 내지 18호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6, 11 내지 14호증의 각 기재, 이 법원의 N에 대한 사실조회회신 결과, 이 법원의 G에 대한 금융거래정보제출명령 결과, 피고 본인신문결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고들의 주장

1) 피고는 2005년경부터 원고 A에게 본인이 일본에서 돈을 많이 벌었는데 앞으로 원고들이 돈 걱정하지 않고 살게 해주겠다고 하면서 E아파트를 사주었다. 또한, 피고는 원고 A에게 원고들이 많은 돈을 벌 수 있도록 피고가 원고들의 재산을 관리해주겠다고 제안하였고, 피고를 신뢰한 원고들은 이 사건 각 아파트의 임대차보증금, 원고 B의 퇴직금 등 원고들의 재산에 대한 관리를 피고에게 맡겼다.

2) 피고는 2006. 11.경 원고 A에게 무주택청약을 하면 큰 돈을 벌 수 있다고 하면서 원고들 소유인 이 사건 각 아파트의 소유명의를 피고에게 이전하라고 하였고, 피고의 말을 신뢰한 원고들은 2006. 12. 1. 아무런 대가를 받지 않고 이 사건 각 아파트의 소유명의를 동시에 피고 앞으로 이전하였다.

원고들과 피고 사이에 체결된 이 사건 각 아파트에 관한 매매계약 및 피고 명의의 각 소유권이전등기는 명의신탁 약정에 의한 것으로서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항에 따라 무효이거나 민법 제108조의 통정허위표시로서 무효이다. 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 각 아파트에 관하여 피고 명의로 마쳐진 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 피고는 원고 B 소유인 I아파트에 대하여 아무런 권리가 없음에도 불구하고 N에게 전세권을

설정하여 주었으므로, 피고는 원고 B에게 전세금 195,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

4) 피고는 원고 A 소유인 E아파트에 대하여 아무런 권리가 없음에도 불구하고 G에게 채권최고액 60,000,000원의 근저당권을 설정하여 주었으므로, 피고는 원고 A에게 위 근저당권의 피담보채무액인 41,917,600원 및 이에 대한 지연손해금 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

## 나. 피고의 주장

- 1) 피고는 원고 B로부터 I아파트를 120,000,000원에 실제로 매수하였고, 매매대금 120,000,000원에서 E아파트 임대차보증금 100,000,000원을 공제하기로 협의하여 나머지 20,000,000원을 수표로 원고 B에게 지급하였다. 다만 피고는 원고 B가 매매대금이 낮아 화가 났다는 말을 전해 듣고 10,000,000원을 추가로 지급하였다.
- 2) 피고는 2005. 10. 24. D로부터 E아파트를 213,000,000원에 매수하였으나, 당시 소유권 이전에 필요한 서류가 미비하여 원고 A 명의로 매매계약을 체결하였다. 소유권이전등기도 일단 원고 A 명의로 마쳤다가 2006. 12. 1. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 피고는 원고들에게 재산을 관리해주겠다고 제안한 사실이 없고, 무주택청약을 위해 이 사건 각 아파트의 소유명의를 원고 앞으로 이전하도록 권유한 사실도 없다.

## 3. 판단

### 가. 이 사건 각 아파트에 관한 소유권이전등기 말소등기청구에 관한 판단

- 1) 관련 법리 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라, 그전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되고, 따라서 이를 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 무효라는 주장·입증을 하여야 한다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다65462 판결 등 참조). 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 지고(대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다215070 판결 등 참조), 어떠한 의사표시가 비진의표시 내지 통정허위표시에 해당하여 무효라고 주장하는 경우에 그 입증책임은 그 주장자에게 있다(대법원 2001. 11. 27. 선고 2001다51626 판결 등 참조).

2) 판단 살피건대, 이 사건 각 아파트에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 경료된 2006. 12. 1. 당일 원고 B 명의의 청약통장이 개설된 사실, 원고들이 I아파트 임차인 H으로부터 2006. 7. 3. 계약금 7,000,000원을 지급 받고 2006. 8. 30.부터 2007. 7. 2.까지 총 11회에 걸쳐 월 150,000원씩을 지급 받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제5, 17, 18, 27호증의 각 기재에 의하면 ① 원고 A이 E아파트 매수 당시 3,520,000원 상당의 취득세를 납부한 사실, ② 원고들이 이 사건 각 아파트의 소유명의를 피고에게 이전된 이후에도 2009. 9.경까지 위 각 아파트에 대한 재산세를 납부한 사실, ③ 원고들이 E아파트의 인테리어 공사비를 부담한 사실은 각 인정된다. 그러나 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 을 제7 내지 10호증의 각 기재, 이 법원의 법무부 인천출입국관리사무소에 대한 사실조회회신 결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고들이 피고에게 이 사건 각 아파트를 명의신탁하였다거나 위 각 아파트에 관한 원고들과 피고 사이의 매매계약이 통정허위표시에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들과 피고 사이의 이 사건 각 아파트에 관한 매매계약이 무효임을 전제로 하는 원고들의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례인데(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다36372 판결 참조), 이 사건 각 아파트의 매매계약서, 임대차계약서, 임대차보증금 또는 매매대금 관련 영수증은 모두 피고가 보관하고 있고, 명의신탁을 주장하는 원고들은 위 서류를 보관하고 있지 아니한 특별한 사정에 관한 납득할 만한 설명을 하지 못하고 있다.

② 피고는 당사자 본인신문 당시 원고 B가 임차인 H과 임대차계약을 체결한 2006. 7. 1. 당시 이미 피고가 I아파트의 실질적인 소유자였다고 진술하였는데, 이는 그 당시 임차인 H이 원고 B가 아닌 피고를 찾아가 임대차보증금을 70,000,000원에서 65,000,000원으로 감액해달라고 부탁하였다는 피고의 주장과 부합한다. 반면 원고들은 임대차보증금이 70,000,000원에서 65,000,000원으로 감액되고 H이 매달 150,000원을 지급하게 된 구체적인 경위와 H의 임대차보증금 65,000,000원을 피고가 반환하고 그 영수증(을 제1호증)을 보관하고 있는 경위에 대하여 아무런 설명도 하지

못하였다.

③ 피고는 H의 퇴거 이후에도 I아파트에 관하여 임차인들과 직접 임대차계약을 체결하고, 임차인들로부터 임대차보증금을 직접 지급 받았으며, 임대차계약 종료 시 임차인들에게 임대차보증금을 직접 반환하였다. 이에 비추어 보면 피고는 명의수탁자로서가 아니라 실질적인 소유자로서 I아파트를 관리한 것으로 보인다.

④ 원고들은 원고 A과 D 사이에 체결된 E아파트 매매계약의 매매대금을 213,000,000원이 아닌 220,000,000원이라고 주장하였는바, 원고들은 매매대금을 정확하게 알지 못하였던 것으로 보인다. 또한, 원고들은 D에게 임대차보증금을 직접 반환하였다고 주장하면서, 소장에서는 원고 A이 2006. 6. 30. 본인의 계좌에서 출금한 4,800만 원과 피고로부터 받은 현금 5,200만 원을 합하여 총 1억 원을 D에게 반환하였다고 주장하였다가, 2018. 3. 6.자 준비서면에서는 원고 A이 2006. 6. 30. 본인의 계좌에서 출금한 4,800만 원과 원고 B의 퇴직금 중 5,200만 원을 합하여 총 1억 원의 D에게 반환하였다고 주장하는 등 그 주장에 일관성이 없다.

⑤ 원고들은 원고 B와 피고 사이에 작성된 E아파트 임대차계약서(갑 제3호증, 을 제6호증)가 허위이고 따라서 임대차보증금을 지급하지 않았다고 주장하나, 위 임대차보증금은 I아파트 매매대금에서 공제하기로 원고들과 피고 사이에 협의가 되었기 때문에 별도로 지급하지 않았던 것으로 보인다. 나아가 원고들은 이 사건 각 아파트에 관하여 피고와 체결한 매매계약이 명의신탁 또는 통정허위표시로서 무효이고 피고도 위 매매계약에 따른 매매대금을 지급한 사실이 없다고 주장하면서도, 피고가 원고 B에게 I아파트에 대한 매매대금 120,000,000원에서 E아파트의 임대차보증금 100,000,000원을 공제한 20,000,000원을 수표로 지급하고 10,000,000원을 추가로 지급한 사실에 대하여는 다투고 있지 않다. 또한, 원고 B는 2011. 1. 18. 위 임대차계약서에 확정일자를 받기도 하였다.

⑥ 원고들은 E아파트 취득세를 원고 A이 납부하였고, 2009. 9.경까지 이 사건 각 아파트의 재산세를 원고들이 직접 납부하였다고 주장하나, 원고 A이 E아파트 취득세를 납부한 근거로 제출한 갑 제27호증에 의하면 2005. 11. 16. 3,520,000원(자기앞수표 3,500,000원 포함)을 입금받아 당일 이를 취득세로 납부한 내역을 확인할 수 있는 바, 이에 비추어 보면 원고들은 이 사건 각 아파트의

취득세 및 재산세를 원고들 자신의 돈으로 납부한 것이 아니라 피고로부터 받은 돈으로 대납하였을 가능성을 배제할 수 없다. 따라서 2009. 9.경까지 이 사건 각 아파트의 재산세가 원고들의 계좌에서 출금되었다는 사정만으로는 원고들이 이 사건 각 아파트의 실질적인 소유자라고 인정하기에 부족하다. 나아가 원고들은 2009. 9.경 이후 이 사건 각 아파트의 재산세를 더 이상 납부하지 않은 이유에 관하여 합리적인 설명을 하지 못하고 있다.

⑦ 피고는 2007. 9.경부터 현재까지 이 사건 각 아파트를 과세대상으로 하는 재산세(주택) 등 지방세를 납부하여 왔다.

⑧ 피고의 아들 O은 자신이 피고와 함께 E아파트를 방문하였을 때 원고 A이 피고에게 베란다 샷시를 교체해 달라고 요구하자 피고가 원고 A에게 샷시에 아직 이상이 없고 얼마 전 보일러도 고쳤으니 샷시 교체에 또 돈을 들이는 것은 낭비라고 말하는 것을 들었다고 진술하였다(을 제10호증).

⑨ 원고 B의 퇴직금 계좌내역(갑 제10호증)에 의하면 2006. 7. 4. 기준 잔액은 71,201,675원이었고, 원고들 스스로도 그 당시 재정적으로 어렵지 않아 E아파트를 매수할 능력이 충분히 있었다고 주장하고 있는바, 이처럼 원고들이 재정적으로 어려운 상황이 아니었음에도 피고가 원고 A에게 E아파트를 사주었다는 것은 선뜻 납득하기 어렵다.

⑩ 원고들은 피고가 원고들의 재산을 관리하였다면서 그 예로 피고가 원고 B의 퇴직금을 받아서 관리하였다고 주장하나, 원고들은 처음에는 E아파트 임차인 D에게 임대차보증금을 반환할 때 퇴직금 중 50,000,000원을 사용하였다고 주장하였다가, 나중에는 피고에게 퇴직금 59,000,000원에 대한 관리를 맡겼는데 피고가 위 59,000,000원 중 50,000,000원은 자기앞수표로 피고 본인의 G계좌에 입금하였다가 그 중 10,000,000원은 청약통장 대금으로, 11,000,000원은 인테리어 공사비로 사용하였다고 주장하는 등 퇴직금의 사용처에 관한 주장을 번복하였고, 원고 B가 퇴직금을 맡긴 피고에게 퇴직금 관리에 관한 상황을 문의하거나 반환을 요청하였다는 자료가 없는바, 피고에게 퇴직금에 대한 관리를 맡겼다는 원고들의 주장은 믿기 어렵다. 나아가 설령 피고가 원고 B의 퇴직금을 관리하였다고 하더라도, 원고들이 피고에 대하여 위 퇴직금에 대한 권리를 주장할 수 있음은 별론으로 하고, 이 사건 각 아파트에 대한 권리를 주장할 수는 없다.

⑪ 이 법원의 법무부 인천출입국관리사무소에 대한 사실조회회신 결과에 따르면, 피고는 D와

E아파트에 관한 매매계약을 체결한 2005. 10. 24.2), 원고들과 이 사건 각 아파트에 관하여 매매계약 체결한 2006. 11. 12., 위 각 아파트에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마친 2006. 12. 1. 각 한국에 체류 중이었다.

⑫ 원고들은 피고에게 원고 B의 퇴직금을 비롯한 원고들 재산의 관리를 맡기고 무주택청약을 하려고 했다는 것인데, 원고들이 청약통장으로 아파트 청약을 하였다거나 재산관리를 맡긴 피고에게 재산관리에 관한 내용을 문의하거나 상의하였다는 아무런 자료가 없다.

#### **나. 손해배상청구에 관한 판단**

이 사건 각 아파트에 관하여 원고들과 피고 사이에 체결된 각 매매계약이 명의신탁 약정에 의한 것이거나 통정허위표시로 인한 것이 아님은 앞서 판단한 바와 같으므로, 위 각 매매계약이 무효임을 전제로 한 원고들의 이 부분 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

#### **재판장판사이원중**

**판사김재경**

**판사백우현**

**별지**

1) E아파트에 대한 실제 매매계약서(을 제13호증)상 계약체결일자는 2005. 10. 24.이나, 매매대금을 실제 매매대금인 213,000,000원보다 낮은 160,000,000원으로 기재한 속칭 다운계약서(을 제2호증의 1, 을 제14호증)상 계약체결일자는 2005. 10. 2.이다.

2) E아파트에 대한 매매대금을 실제 매매대금보다 낮은 160,000,000원으로 기재한 다운계약서(을 제2호증의 1, 을 제14호증)상 계약체결일자는 2005. 10. 2.이나, 실제 매매계약서(을 제13호증)상 계약체결일자는 2005. 10. 24.이다.