

인천지방법원 2021. 12. 14 선고 2021가단241808 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 이루

담당변호사 최정현

피 고 B

소송대리인 변호사 조성훈

변 론 종 결 2021. 11. 23.

판 결 선 고 2021. 12. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 1999. 1. 27. 접수 제10932호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1997. 8. 26. C로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매수(분양)하여 1997. 11. 11. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 1999. 1. 27. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 1999. 1. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐 주었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고는, 이 사건 부동산은 원고 소유로 피고에게 명의신탁된 것이라고 주장하면서 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

2) 이에 대하여 피고는, 원고가 1999년경 피고에게 임금과 퇴직금을 제대로 지급하지 못하였고, 원고가 운영하던 ‘D’의 사업자 명의 대여 등의 대가로 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 것이라고 다룬다.

나. 판단

1) 명의신탁관계의 설정에 관한 합의는 반드시 명시적이어야 할 필요는 없고 묵시적이거나 전후 사정에 비추어 합의가 있다고 볼 수 있으면 족하고(대법원 1991. 12. 13. 선고 91다8159 판결 등 참조), 어떠한 부동산에 관하여 명의신탁이 이루어졌는지 여부는 명의신탁을 주장하는 사람들 사이의 관계, 등기명의인 앞으로 등기가 마쳐진 경위, 그 부동산의 관리상태, 그 부동산에 대한 수익의 수령·지출관계, 제세공과금의 납부 관계, 등기관리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류의 소지 여부, 그 밖의 모든 사정을 종합적으로 검토하여 판단할 수 있다(대법원 2002. 7. 26. 선고 2001다76731 판결 등 참조).

먼저, 원고가 그 소유의 이 사건 부동산을 피고에게 명의신탁한 것인지 여부에 관하여 살피건대, 앞서 든 증거들과 갑 제2 내지 6, 8호증(가지번호 있는 호증 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 의할 때, 원고는 이 사건 부동산을

피고에게 명의신탁하였다고 봄이 상당하고, 을 제2 내지 4호증의 각 기재만으로는 이를 뒤집기에 부족하며 달리 반증이 없다.

① 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 경험칙에 부합하는데(대법원 1996. 9. 10. 선고 96다18816 판결 등 참조), 이 사건 부동산의 등기권리증은 원고가 소지하고 있다.

② 원고는 피고에게 소유권을 이전한 이후 현재까지도 이 사건 부동산에 거주하고 있고, 이 사건 부동산에 대한 재산세 등을 납부하였다. 반면 피고가 소유의 의사를 가지고 이 사건 부동산에 관한 권리를 행사하거나 그에 관한 의무를 부담하며 이들 부동산을 관리하고 있다는 점에 관하여는 아무런 입증이 없다(피고는 원고가 세금 일부를 납부하지 않아서 피고가 납부한 내역이 있으므로 추후 제출하겠다고 하였으나 이를 제출하지 않았다).

③ 원고는 이 사건 부동산을 매수하는 과정에서 E은행으로부터 주택구입자금 25,000,000원을 대출받고 1997. 11. 22. 근저당권자를 E은행1) 으로 하는 채권최고액 32,500,000원의 근저당권을 설정하였고, 1998. 1. 3.부터 계속하여 대출원리금을 변제하여 왔으며, 2019. 2. 13. 대출원리금을 모두 변제하였다. 또한 원고는 1997. 12. 30. 근저당권자를 G조합으로 하는 채권최고액 6,500,000원의 근저당권도 설정하였는데 위와 같은 각 근저당권의 채무자가 변경된 바 없다.

④ 피고는 처음에는 원고가 임금과 퇴직금을 지급하지 못하여 이 사건 부동산의 소유권을 이전하는 대신 원고가 임차인으로 거주하도록 해 주면 세금과 피담보채무를 변제하고, 근저당권을 말소하는 경우 피고가 원고에게 100분의 50 지분 비율에 해당하는 소유권을 인정해 달라고 이야기하였다고 하다가(2021. 9. 6.자 준비서면), 원고가 강제집행 등을 피하기 위하여 피고에게 'D'의 사업자명의 및 통장 대여를 부탁하면서 명의 대여의 대가로 당시 20,000,000원 상당이던 이 사건 부동산을 이전하기로 한 것이라고 주장하였는데(2021. 10. 8.자 준비서면), 이전 경위, 정산의무 등과 관련한 주장이 일관되지 않는 것으로 보이고, 원고의 이 사건 부동산 매수금액, 당시 남아 있던 대출금 액수 등에 비추어 강제집행 면탈을 위하여 부동산을 피고에게 실제로 이전하여 주면서 대출금, 세금 등을 원고가 계속하여 변제하였다는 것이 쉽게 납득이 되지 않는다.

⑤ 한편 원고는 이 사건 부동산의 명의신탁 경위와 관련하여 원고가 'D'를 운영하던 중 세무계산서 미신고 관련 세금 추징으로 인한 압류 등 강제집행을 피하기 위하여 'D'의 사업자 명의를 피고 명의로 하고 이 사건 부동산을 피고에게 명의신탁한 것이라고 주장하고, 피고도 원고가 과태료나 세무계산서와 관련된 세금 추징을 피하기 위하여 위와 같이 명의를 이전하여야 했던 사정은 인정하고 있어서 원고의 주장에 부합한다. 결국 위와 같은 강제집행 면탈의 적법성 내지 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 위반 여부는 별론으로 하고 원고는 강제집행 면탈 등의 목적으로 이 사건 부동산을 피고에게 명의신탁하였다고 보는 것이 자연스럽다.

2) 부동산실명법 제4조 제1, 2항에 의하면 명의신탁약정과 그에 의한 등기는 무효이므로, 양자간 등기명의신탁에 의하여 이루어진 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기는 원인무효로 말소되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 남해인

1) 회사합병으로 인하여 2015. 3. 24. 근저당권자가 주식회사 F으로 변경되었다.