

창원지방법원 진주지원 2016. 6. 14 선고 2015가단33850 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 1. C

2. D

변론 종결 2016. 4. 26.

판결 선고 2016. 6. 14.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은, 원고 B에게 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 창원지방법원 사천등기소 2015. 6. 5. 접수 제14615호로 마친 소유권이전등기의, 원고 A에게 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 창원지방법원 사천등기소 2015. 6. 5. 접수제14617호로 마친 소유권이전등기의,

원고들에게 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 '이 사건 제3부동산'이라 한다) 중 각 1/2지분에 관하여 창원지방법원 사천등기소 2015. 6. 10. 접수 제15032호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 제1부동산은 원고 B, 이 사건 제2부동산은 원고 A의 각 소유였고, 이 사건 제3부동산은 원고 B가 1/3 지분, 소외 E이 3/15 지분, F이 2/15 지분, 원고 A이 1/3 지분으로 공유하고 있었다.

나. 원고들 및 E, F은 2015. 5. 11. 피고들과 사이에 이 사건 제1, 2, 3부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 470,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 작성하였다. 위 매매계약서에는 피고들이 매매계약 당일에 계약금 40,000,000원과 중도금 40,000,000원을 지급하고, 나머지 잔금 390,000,000원을 원고들이 위 각 부동산에 설정된 근저당권설정등기와 압류등기 등을 모두 말소함과 동시에 지급하기로 하는 내용이 기재되어 있다.

다. 원고들과 E, F은 피고들로부터 나머지 잔금을 지급받지 않은 채 2015. 6. 5.과 2015. 6. 10. 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 3자간 등기명의신탁 주장

1) 원고들의 주장

이 사건 매매계약의 실제 매수인은 피고들의 부친인 소외 G인데, 단지 매매계약서만 수탁자인

피고들을 매수인으로 하여 작성하고 등기를 피고들 앞으로 이전해놓은 것이다. 따라서 이 사건 각 매매계약에 따른 피고들 명의의 등기는 3자간 명의신탁등기에 해당하여 무효이므로, 피고들은 원고들에게 그 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 판단

부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다57122 판결 등 참조).

앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 매매계약서상의 매수인이 피고들로 기재되어 있는 점, 이 사건 매매대금 중계약금 및 중도금 80,000,000원은 피고들이 원고 A의 모 H 내지 원고 B에게 2015. 1.경 대여한 금원으로 그 지급을 대체하기로 한 것인데, 위 금원을 실질적으로 부담한 사람이 피고들인 점, 명의신탁이 인정되기 위하여는 적어도 당사자 내부관계에서는 신탁자가 소유권을 보유하기로 하는 약정이 있어야 하는데 이와 같은 사정을 인정할 만한 자료가 전혀 없는 점 등 종합하여 볼 때, 이 사건 매매계약체결에 G이 관여하였다는 사정 등만으로는 이 사건 각 소유권이전등기의 추정력, 처분문서인 이 사건 매매계약서의 증명력을 넘어설 정도로 3자간 명의신탁 사실이 구체적으로 입증되었다고 보기부족하다.

따라서 이 사건 각 소유권이전등기가 3자간 명의신탁등기에 해당하여 무효라는 원고들의 주장은 이유 없다.

나. 사기에 의한 매매계약의 취소 주장

1) 원고들의 주장

G와 피고들은 이 사건 매매계약 당시 원고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 먼저 해주면 틀림없이 매매대금 내지 국세청에 납부하여야 할 세금과 이 사건 부동산에 관하여 제3자에게 지급하여야 할 위약금 합계 145,000,000원을 우선 지급해주겠다고 원고들을 기망하였고, 이에 원고들이 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 것이다. 그런데 피고들은 위 약속과

달리 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 이전받았음에도 위 금원을 지급해주지 않고 있는 바, 원고들은 위 매매계약을 사기에 의한 의사표시로 취소한다. 따라서 피고들은 원고들에 게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 판단

살피건대, 앞서 든 증거들, 이 법원의 사천농업협동조합에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고들 내지 G이 원고들 주장과 같이 원고들을 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 넘겨받은 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 매매계약서에 의하면 피고들의 잔대금지급의무는 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권설정등기 및 압류등기 말소와 동시에 이행하는 것으로 기재되어 있을 뿐 피고들이 잔대금 중 일부를 먼저 지급한다거나 압류되어 있는 세금부분을 대납하기로 한 사실은 기재되어 있지 않다.

② 이 사건 각 부동산과 사천시 I 및 J 토지를 공동담보로 하여 설정된 채무자원고 A, 채권자 사천농업협동조합으로 된 근저당권설정등기의 피담보채무액수는 2015.9. 11. 기준으로 합계 449,956,916원에 이르고, 이 사건 제3항 부동산의 임차인들에게 반환해야 할 임대보증금이 160,000,000원 가량 존재하는데, 이는 잔대금 390,000,000원을 크게 상회하는 액수이다.

③ 이러한 상황에서 피고들이 원고들로부터 아무런 담보도 제공받지 않은 채 단지 소유권이전등기만을 마친 후 매매대금 내지 매매대금 중 상당액인 145,000,000원을 먼저 지급하기로 약정하였다는 것은 경험칙상 쉽게 납득이 가지 않는다.

따라서 피고들이 원고를 기망하였음을 전제로 하는 원고들의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

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

판사 최은경

별지

부동산의 표시

1. 사천시 K 대 280㎡
2. 사천시 L 대 114㎡
3. 사천시 K, L 지상 철근콘크리트조 평슬라브지붕 2층

근린생활시설

1층 215.67㎡

2층 220.48㎡, 끝.