

청주지방법원 2019. 5. 29 선고 2018가합2193 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 청풍로펌 담당변호사 류성용

피고1. B

2. C

3. 주식회사 D

피고 1, 2의 소송대리인 변호사 배바로니

변론 종결2019. 4. 17.

판결 선고2019. 5. 29.

주 문

1. 원고의 피고 주식회사 D에 대한 소 및 피고 B에 대한 소 중 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구 부분을 각 각하한다.
2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 선택적으로,

가. 피고 B은 원고에게 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 11. 1.자 약정을 원인으로 한

소유권이전등기 절차를 이행하라.

또는

나. 별지 1 목록 기재 제1 부동산에 관하여,

- 1) 피고 B은 피고 C에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를,
 - 2) 피고 C는 원고에게 2015. 10. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를,
- 각 이행하고,

다. 피고 B은 원고에게 별지 1 목록 기재 제2 부동산에 관하여 2016. 11. 1.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라.

2. 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 주식회사 D는 원고에게 청주지방법원 등기와 2017. 11. 15. 접수 제119019호로 마친 소유권이전청구권 가등기 및 청주지방법원 등기와 2018. 1. 18. 접수 제5874호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
3. 피고 B은 원고에게 별지 2 목록 기재 건축허가에 관하여 건축주명의변경절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 2015. 10. 13. 피고 B과 피고 C와 사이에, 피고 B이 피고 C로부터 별지 1 목록 기재 제1 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)을 대금 255,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)가 작성되었다. 피고 B은 이 사건 토지에 관하여 위 매매를 원인으로 하여 청주지방법원 등기와 2015. 11. 18. 접수 제166458호로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2015. 11.경 이 사건 토지 위에 별지 1 목록 기재 제2 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하면서, 피고 B 명의로 별지 2 목록 기재와 같은 건축허가(이하 '이 사건 건축허가'라 한다)를 받았다.

다. 원고는 2016. 11. 1. 피고 B과 사이에, 원고가 피고 B에게 1억 원을 지급하면 피고 B이 이 사건

각 부동산의 등기 및 이 사건 건축허가의 건축주명의를 원고에게 이전해주고, 이 사건 각 부동산에 설정된 E조합 명의의 근저당권의 피담보채무를 원고가 인수하기로 하는 내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였다.

라. 피고 B의 채권자인 E조합은 피고 B를 상대로 이 사건 건물에 대하여 처분금지가처분을 신청하였고, 2016. 11. 18. 가처분 등기의 촉탁으로 인하여 이 사건 건물에 대하여 피고 B 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

마. 피고 주식회사 D는 이 사건 토지 및 건물(이하 위 각 부동산을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여, 2017. 11. 9.자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 2017. 1. 15. 마쳤고, 2018. 1. 15.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 2018. 1. 18. 마쳤다
[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 6, 9호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

1) 명의신탁 관련 청구 부분 원고는 피고 C로부터 이 사건 토지를 매수하면서 이를 피고 B에게 명의신탁하였으므로, 이 사건 토지에 관한 피고 B 명의의 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부실법'이라 한다) 제4조 제2항에 따라 무효이다. 한편 피고 C는 이 사건 매매계약의 실제 매수인은 원고이지만 피고 B에게 명의신탁한다는 사실을 잘 알고 있었으므로, 이는 이른바 '3자간 등기명의신탁'에 해당한다. 따라서 원고는 이 사건 토지에 관한

소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인인 피고 C를 대위하여, 피고 B를 상대로 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 하여 소유권이전등기 절차의 이행을 구하고, 피고 C에게 2015. 10. 13.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기 절차의 이행을 구한다.

2) 이 사건 약정 관련 청구 부분 피고 B은 G에게 이 사건 토지를 담보로 제공하면서 G으로부터 1억 5,000만 원을 차용하는 방식으로 1억 원을 회수하였으므로, 이 사건 약정에 따라 원고가 피고 B에게 1억원을 지급하여야 할 채무(이하 '이 사건 약정금채무'라 한다)가 이행되었다.

설령 피고 B이 G으로부터 1억 5,000만 원을 차용한 것 자체로 이 사건 약정금채무가 이행되지

않았다 하더라도, 피고는 실질적으로 원고의 소유인 이 사건 토지를 원고의 허락 없이 담보로 제공하여 금전을 차용하였으므로, 위 차용금 상당액을 불법행위에 따른 손해배상 내지 부당이득반환으로 원고에게 지급할 의무가 있고, 원고는 2018. 12. 5.자 준비서면의 송달로써 이 사건 약정금채무와 피고의 불법행위에 따른 손해배상채무 내지 부당이득반환채무를 상계하였다. 따라서 원고는 위 가.항의 청구와 선택적으로, 이 사건 약정을 원인으로 하여 피고 B에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, 이 사건 약정에 따라 이 사건 건물에 대한 소유권이전등기절차의 이행 및 이 사건 건축허가에 관한 건축주명의변경절차의 이행을 구한다.

3) 피고 주식회사 D에 대한 청구 부분 피고 B은 피고 주식회사 D와 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결한 사실이 없음에도, 허위의 매매계약에 기해 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 주식회사 D 명의의 2017. 1. 15.자 소유권이전등기청구권 가등기 및 2017. 1. 18.자 소유권이전등기를 마쳤다. 따라서 피고 주식회사 D 명의의 위 각 등기는 무효이고, 원고는 피고 B 또는 피고 C에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 위 피고들을 대위하여 피고 주식회사 D를 상대로 위 각 등기의 말소를 구한다.

나. 피고 B, C

1) 명의신탁 관련 청구 부분 가) 피고 B과 피고 C는 진정한 의사로 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, 원고가 피고 B에게 이 사건 토지의 등기명의를 신탁한 것이 아니다.

나) 설령 원고가 이 사건 토지를 매수하면서 피고 B에게 명의를 신탁하였다 하더라도, 피고 C는 그와 같은 사실을 알지 못하였으므로 피고 B 명의의 소유권이전등기는 유효하다. 따라서 원고는 피고 C에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 구할 수 없고, 피고 C를 대위하여 피고 B에게 위 피고 명의의 소유권이전등기의 말소를 구할 수도 없다.

다) 설령 피고 C가 위 명의신탁 사실을 알았다 하더라도, 피고 C는 원고와 이 사건 토지에 대한 매매계약을 체결한 사실이 없으므로 원고는 피고 C에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 구할 수 없고, 피고 C를 대위하여 피고 B에게 위 피고 명의의 소유권이전등기의 말소를 구할 수도 없다.

2) 이 사건 약정 관련 청구 부분 원고는 2016. 10. 31. 당시 피고 B에게 약 4억 6,254만 원의 채무를 부담하고 있었다. 원고와 피고 B은 위 채무의 변제를 위해, 원고의 처 H 소유의 청주시 상당구 L 외

6필지 토지(이하 'J면 토지'라 한다)의 가액을 3억 5,000만 원으로 정하여 원고가 피고 B에게 이를 대물변제하되, 위 토지에 설정되어 있는 K조합 명의의 근저당권의 피담보채무 2억 2,000만 원을 원고가 모두 상환하는 것으로 합의하였으며, 나머지 채무를 변제받기 위해 원고와 이 사건 약정을 체결하였다.

그런데 원고는 J면 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제하지 않았다. 피고 B이 이에 대하여 항의하자, 원고는 피고 B이 이 사건 토지를 담보로 금전을 차용하여 사용하면 그 채무를 책임지겠다고 약속하였고, 피고 B은 그와 같은 원고의 말을 믿고 G으로부터 이 사건 토지를 담보로 2억 원을 차용하였다. 그런데 원고는 이 사건 약정에 따른 1억 원을 지급하지도 않고, G에 대한 채무 2억 원을 변제하지도 않고 있으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

다. 피고 주식회사 D

이 사건 각 부동산에 관한 2017. 1. 15.자 소유권이전등기청구권 가등기 및 2017. 1. 18.자 소유권이전등기는 피고 B과 체결한 매매계약에 따라 진정한 의사로 경료된 것이다.

3. 판단

가. 이 사건 토지의 명의신탁 여부 및 위 명의신탁의 성격에 관한 판단

1) 관련법리 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 타인 명의로 하기로 한 경우 이와 같은 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 상대방이 명의신탁자를 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 계약명의자인 타인을 매매당사자로 보아야 하며, 설령 상대방이 그 명의신탁관계를 알고 있었다 하더라도 상대방이 계약명의자인 타인이 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 마찬가지라 할 것이다(대법원 2013. 10. 7.자 2013스133 결정, 대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 든 증거들에 갑 제2 내지 5호증, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실들, 즉 ① 원고는 부동산중개인 F를 통해 이 사건 토지의 매수인으로서 이 사건 토지의 매도인인 피고 C와 그의 남편을 소개받았던 사실, ② 이 사건 매매계약의 체결 당시 원고가 참석하여

피고 C에게 계약금을 지급하고, 원고의 명의로 대출을 받기 어려워서 피고 B 명의로 이 사건 매매계약을 체결하는 것이라고 설명하였던 사실, ③ 원고는 이 사건 토지를 피고 B 명의로 매수하면서 취득세 등 공과금과 법무사 비용을 지급하거나, 피고 B이 이 사건 토지를 담보로 차용한 대출금의 이자를 2016. 1. 18.경부터 2016. 11.경까지 지급한 사실 등을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 원고와 피고 B 사이에 이 사건 토지를 피고 B의 명의로 매수하는 내용의 명의신탁 약정이 있었고, 피고 C 또한 그러한 사실을 알고 있었던 것으로 판단된다.

그러나 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C가 이 사건 매매계약을 체결할 당시 위 명의신탁 약정 사실을 잘 알고 있었다는 사정을 넘어, 계약명의자인 피고 B이 아니라 명의신탁자인 원고에게 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하였다는 등 원고를 매매계약의 당사자로 볼 만한 특별한 사정이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 든 증거 및 을가 제10 내지 12호증의 각 기재에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 신용상태가 좋지 않아 거액의 매수자금 대출을 받을 수 없었기 때문에 피고 B의 명의로 이 사건 토지를 매수하였던 점, ② 이에 피고 B의 명의로 이 사건 매매계약서가 작성되었고, 피고 B 명의로 소유권이전등기가 경료되었던 점, ③ 피고 B은 E조합으로부터 이 사건 토지를 담보로 대출을 받아 피고 C에게 매매대금 2억 원을 지급하였던 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매에 관한 원고와 피고 C, B의 의사는 원고에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시키고자 하는 것이 아니라 피고 B에게 계약에 따른 법률효과를 귀속시킬 의사였다고 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 토지에 관한 매매계약의 매수인은 원고가 아닌 피고 B인 것으로 판단되고, 원고와 피고 B 사이의 명의신탁은 명의신탁의 유형 중 '3자간 등기명의신탁'이 아니라 '계약명의신탁'에 해당한다.

나. 원고의 피고 C에 대한 청구 및 피고 B에 대한 소 중 진정명의회복을 원인으로 한

소유권이전등기청구 부분에 대한 판단

1) 관련법리 계약명의신탁에 있어서 매도인이 명의신탁관계를 알고 있는 경우 신탁자와 수탁자 사이의 명의신탁약정은 무효이고, 수탁자 명의의 소유권이전등기는 무효가 되어 부동산의 소유권은 매도인에게 귀속한다(부동산실명법 제4조 제1항, 제2항). 한편 신탁자는 부동산에 관하여 매도인과

아무런 계약관계가 없으므로, 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권을 가지지 못한다.

채권자대위소송에서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리(피보전채권)가 존재하는지 여부는 소송요건으로서 법원의 직권조사사항이다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다3234 판결 등 참조). 채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니하는 경우 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 원고로서의 적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하하여야 한다(대법원 1991. 8. 27. 선고 91다13243 판결 등 참조).

2) 판단 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 이 사건 매매계약의 당사자는 피고 B와 피고 C임은 앞서 본 바와 같고, 원고는 피고 C와 이 사건 토지에 관한 아무런 계약관계가 없으므로, 원고의 피고 C에 대한 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구 부분은 이유 없다.

위와 같이 원고의 피고 C에 대한 피보전채권이 인정되지 않으므로, 원고에게는 피고 C의 피고 B에 대한 권리를 대위행사할 당사자적격이 없다. 따라서 원고의 피고 B에 대한 소 중 진정명의회복을 원인으로 하여 소유권이전등기를 청구하는 부분은 부적법하다.

다. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 주식회사 D에 대한 청구에 관한 판단

1) 관련법리 부동산실명법 시행 이후 부동산을 매수함에 있어 매수대금의 실질적 부담자와 명의인 간에 명의신탁관계가 성립한 경우, 그들 사이에 매수대금의 실질적 부담자의 요구에 따라 부동산의 소유 명의를 이전하기로 하는 등의 약정을 하였다고 하더라도, 이는 부동산실명법에 의하여 무효인 명의신탁약정을 전제로 명의신탁 부동산 자체 또는 그 처분대금의 반환을 구하는 범주에 속하는 것이어서 역시 무효라고 보아야 한다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2006다35117 판결, 대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다103472 판결 등 참조).

법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도

법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다(민법 제137조).

여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있는 것인지 여부는 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하고, 각 계약이 전체적으로 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여진 것으로 그 하나가 다른 하나의 조건이

되어 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나를 의욕하지 않았을 것으로 보이는 경우에는, 하나의 계약에 대한 무효는 그 전부를 무효로 봄이 상당하다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결 등 참조).

2) 판단 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살펴본다. 이 사건 약정 중 이 사건 토지의 소유권이전등기를 구하는 부분은 부동산실명법에 의하여 무효가 된 명의신탁약정에 기하여 명의신탁 부동산 자체의 반환을 구하는 것이어서 효력이 없다. 한편 이 사건 약정은 사건 토지 및 건물의 소유권이전등기를 구하는 부분과 이 사건 건물의 건축허가에 관한 건축주명의변경을 구하는 부분으로 나뉘어 있는데, 이 사건 약정의 체결 경위 및 목적, 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 볼 때 위 각 계약은 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여진 것으로 불가분의 관계에 있는 것으로 판단되므로, 이 사건 약정 전부를 무효로 봄이 상당하다.

[설령 이 사건 약정 중 이 사건 토지의 소유권이전등기에 관한 부분을 제외한 부분이 유효하다고 하더라도, 원고가 이 사건 약정금채무의 이행에 갈음하여 피고 B의 G에 대한 차용금 채무를 인수하였다는 등의 사정이 없는 한, 피고 B이 이 사건 토지를 담보로 G으로부터 1억 5,000만 원을 차용하였다는 사정만으로 이 사건 약정금채무가 이행되었다고 볼 수도 없다. 또한 원고가 이 사건 토지에 대하여 아무런 권리도 갖지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B이 원고의 허락 없이 이 사건 토지를 담보로 G으로부터 금전을 차용하였다고 하여 원고에 대해 불법행위에 따른 손해배상책임이나 부당이득반환책임을 진다고 볼 수도 없으므로, 이와 대등액에서 원고의 이 사건 약정금채무를 상계할 수도 없다. 따라서 원고가 이 사건 약정금채무를 이행하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.]

3) 소결 따라서 무효인 이 사건 약정을 원인으로 한 원고의 피고 B에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구 부분 및 건축허가에 관한 건축주명의변경절차의 이행 청구는 모두 이유 없다. 위와 같이 원고의 피고 B에 대한 피보전채권이 인정되지 않으므로, 원고에게는 피고 B의 피고 주식회사 D에 대한 권리를 대위행사할 당사자적격이 없다. 따라서 원고의 피고 주식회사 D에 대한 소 또한 부적법하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주식회사 D에 대한 소, 피고 B에 대한 소 중 진정명의회복을 원인으로 한
소유권이전등기 청구 부분은 모두 부적법하므로 이를 각 각하하고, 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구
및 피고 C에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사도형석

판사김지건

판사염혜수

별지