

수원지방법원 안산지원 2013. 2. 6 선고 2012가단5636 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2013. 1. 23.

판결 선고2013. 2. 6.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 4,000,000원 및 이에 대하여 2012. 3. 18.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고,

나. 피고 C는 경북 영덕군 D 임야 15471m²에 관하여 대구지방법원 영덕지원 2009. 11. 12. 접수 제13475호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

(1) 피고 B은 2009. 10. 29. 원고와 사이에 주문 제1의 나항 기재 부동산(이하 "이사건 임야"라 한다)을 30,000,000원에 매수하기로 하면서, 계약금 4,000,000원은 계약 당일에, 중도금 16,000,000원은 2009. 11. 15.에, 잔금 10,000,000원은 2009. 11. 30.에 각 지급하고, 계약이 해제될 경우 채무불이행자에 대한 손해배상액은 계약금 상당액인 4,000,000원으로 하기로 하는 약정을 체결하였다(이하 "이 사건 제1매매계약"이라고 한다).

(2) 피고 B은 2009. 10. 29. 원고에게 계약금 4,000,000원을 지급하였고, 원고는 2009. 11. 12. 피고 B의 지시에 따라 피고 C에게 이 사건 임야에 관하여 대구지방법원 영덕지원 2009. 11. 12. 접수 제13475호로 증여를 원인으로 하는 소유권이전등기(이하 "이 사건 소유권이전등기"라 한다)를 마쳐주었다.

(3) 그런데 피고 B이 원고에게 중도금 및 잔금을 지급하지 아니하자, 원고는 2012. 1. 19. 피고 B에게 2012. 1. 31.까지 중도금 및 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 제1매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보냈고, 이는 그 무렵 피고 B에게 도달하였으나, 피고 B이 그 후로도 중도금 및 잔금을 지급하지 않자, 원고는 이 사건 소를 제기하면서 소장부분의 송달로 피고 B에게 계약해제 및 그에 따른 손해배상의 이행을 최고하는 의사표시를 하였으며, 이는 2012. 3. 17. 피고 B에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 법원에 현저한 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

다. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

앞서 본 사실에 의하면, 이 사건 제1매매계약은 피고 B의 채무불이행으로 적법하게 해제되었다고 할 것이고, 피고는 원고에게 약정 손해배상금 4,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 소장부분 송달 다음날인 2012. 3. 18.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

피고 B은, 이 사건 제1매매계약 당시 원고와 사이에, 원고가 48시간 이내에 피고 B 등에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 하는 약정을 체결하였는데, 원고가 이를 이행하지 아니하여 피고 B이 중도금 및 잔금을 지급하지 아니한 것이므로 피고 B에게는 채무불이행의 책임이 없다는 취지로 주장하나, 위와 같은 약정이 있었음을 인정할 증거가 없어 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고는 먼저, 피고 B은 피고 C와 사이에 이 사건 임야를 명의신탁하기로 하는 약정을 체결하였고, 원고는 피고 B에게 이 사건 임야를 매도한 후 피고 B의 요청에 따라 피고 C에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 결국 이는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하여 무효이므로 피고 C는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하나, 피고 B과 피고 C 사이에 이 사건 임야에 대한 명의신탁약정이 있었음을 인정할 수 있는 증거가 전혀 없어 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 원고는 아울러, 이 사건 제1매매계약 이후 피고 B은 소외 E와 사이에 이 사건 임야를 50,000,000원에 매도하기로 하는 계약을 체결하였고, 원고는 피고 B의 지시에 따라 소외 E의 명의수탁자인 피고 C에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐 주었는데, 그 후 소외 E가 피고 B에게 계약금 5,000,000원만을 지급하고, 중도금 및 잔금을 지급하지 아니하자 피고 B은 위 매매계약을 해제하였는데, 원고와 피고 B 사이의 이 사건 제1매매계약 역시 해제되었으므로, 피고 C는 그 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하나, 갑 제6호증, 을가 제1호증의 각 기재만으로는 피고 B과 소외 E 사이에 원고 주장의 매매계약이 체결되었다고 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거가 없으므로 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

다. 원고는 마지막으로, 이 사건 소유권이전등기는 부동산 실권리자 명의에 관한 법률 위반으로 무효이므로, 피고 C는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 사실 및 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 제1매매계약 이후 피고 B은 소외 E에게 이 사건 임야를 매도한 사실, 원고는 피고 B의 요청에 따라 원고와 피고 B 사이의 소유권이전등기절차를 생략한 채, 피고 B이 지정하는 소외 E의 명의수탁자인 피고 C에게 이 사건

소유권이전등기를 마쳐준 사실을 인정할 수 있는바, 이는 매도인, 중간 매수인, 최종 매수인 3자 간의 중간생략등기의 합의와 실질매수인으로서 명의신탁자인 소외 E와 명의수탁자인 피고 C 사이의 명의신탁 약정이 동시에 이루어진 경우에 해당한다.

그렇다면, 이 사건 소유권이전등기는 이른바 '3자간 명의신탁' 또는 '중간생략등기형 명의신탁'에 의하여 이루어진 것이라 할 것인데, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항은 '명의신탁약정은 무효로 한다'고 규정하고, 같은 조 제2항 본문은 '명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다'고 규정하고 있으므로, 소외 E와 피고 C 사이의 위 명의신탁약정은 무효이고, 그에 따라 이루어진 이 사건 소유권이전등기에 의한 물권변동도 무효가 되어 결국 이 사건 임야의 소유권은 최초의 매도인인 원고에게 그대로 유보되어 있다고 할 것이므로, 피고 C는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다고 할 것이다.

이에 대하여 피고 C는 원고로부터 피고 C가 피고 B에게 지급한 6,000,000원을 지급받음과 상환으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하나, 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도인데(대법원 2004. 8. 30. 선고 2004다24236, 24243 판결 등 참조), 원고가 피고 C에게 위 6,000,000원을 반환할 채무를 부담한다는 점을 인정할 증거가 전혀 없고, 그 관계가 대가적 의미를 가지고 있다고 보이지도 아니하므로 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

결국 원고의 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박건창