

서울북부지방법원 2024. 6. 27 선고 2020가합28621 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 태림

담당변호사 곽여명, 이승형, 홍지원, 이지훈, 손현명

피고B

소송대리인 변호사 박문우, 박소연

변론 종결 2024. 5. 23.

판결 선고 2024. 6. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 서울 노원구 C 대 162㎡ 중 1/2 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 주위적 청구 및 예비적 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 서울 노원구 C 대 162㎡에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 285,000,000원 및 이에 대하여 2010. 11. 11.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의

각 비율로 계산한 돈을 지급하라.1)

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위 등

- 1) 원고는 D의 배우자이고, 피고는 D의 둘째 누나이며, E은 피고의 배우자이다.
- 2) D는 2003. 11. 27.부터 2010. 3. 29.까지 주식회사 F(이하 'F'라 한다)의 대표이사로 등기되어 있었으나, F의 실질적 대표자는 E이다.
- 3) 원고와 D는 2003.경부터 F의 직원으로 근무하다가, 2010.경 퇴직하였다.

나. 임의경매절차를 통한 부동산 취득

- 1) 원고는 서울 노원구 C 대 162m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 구건물'이라 한다)을 서울북부지방법원 G 임의경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)를 통해 243,530,000원에 낙찰 받았는데, 이 사건 토지 및 구건물의 소유권을 취득하기 위해서는 위 매각대금에 등록세 2,943,960원(= 이전등기 2,922,360원 + 말소등기 21,600원), 등기촉탁수수료 30,000원, 주택채권 4,150,000원을 더하여 합계 250,653,960원(이하 총칭하여 '낙찰비용'이라 한다)을 납입하여야 했다.
- 2) 원고는 이 사건 임의경매절차에 입찰하면서 입찰보증금으로 22,068,000원을 납부하고, 낙찰 후 신용대출을 통해 16,000,000원을 마련하였으며, 친척들로부터 89,000,000원(= D의 큰누나인 H의 대여금 29,000,000원 + D의 동서인 I의 대여금 50,000,000원 + D의 형의 대여금 10,000,000원)을 차용하였다. 그럼에도 불구하고 여전히 낙찰비용 중 123,585,960원(= 250,653,960원 - 22,068,000원 - 16,000,000원 - 89,000,000원)이 부족하게 되자, 피고가 그 부족분을 부담하기로 하였다.
- 3) 원고는 2007. 12. 5.경 낙찰비용 250,653,960원을 납입하고 이 사건 토지 및 구건물의 소유권을 취득하였고, 이에 관하여 서울북부지방법원 2007. 12. 11. 접수 제144607호로

소유권이전등기(이하 '이 사건 원고 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

다. 피고의 인근 부동산 취득 및 건물 신축

1) 피고는 2008. 3. 3. 이 사건 토지와 접하고 있는 서울 노원구 J 대 129㎡(이하 '이 사건 J 토지'라 한다) 및 그 지상 건물을 매매대금 360,000,000원으로 매수하여 서울북부지방법원 2008. 3. 25. 접수 제34288호로 그 소유권이전등기를 마쳤고, 2008. 7. 17. 이 사건 토지 인근의 서울 노원구 K 대 112㎡(이하 '이 사건 K 토지'라 한다) 및 그 지상 건물을 매매대금 340,000,000원으로 매수하여 서울북부지방법원 2008. 7. 29. 접수 제100324호로 그 소유권이전등기를 마치고 지목을 주차장으로 변경하였다.

2) 이 사건 구건물은 2008. 8. 1.경 철거되어 2008. 12. 17. 그 멸실 등기가 마쳐졌고, 피고는 이 사건 토지와 이 사건 J 토지의 지상에 3층 음식점 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2008. 12. 17. 그 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 이 사건 토지에 관한 근저당권 설정 및 피고의 소유권이전등기

1) F는 L 주식회사로부터 400,000,000원 상당의 금원을 차용하면서, 이 사건 토지 및 구건물과 이 사건 J토지 및 건물을 담보로 제공하였고, F는 2008. 3. 25. L 주식회사에 위 각 부동산에 관하여 서울북부지방법원 접수 제34289호로 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

2) 피고는 이 사건 토지에 관하여 서울북부지방법원 2010. 12. 15. 접수 제102012호로 2010. 11. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 피고 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

마. E의 D에 대한 부동산 명의신탁 등

1) E는 2002. 11. 18.경 D에게 서울 중랑구 M 토지 및 그 지상 주택건물(이하 '이 사건 M 부동산'이라 한다)을 명의신탁하였고, D는 이 사건 M 부동산에 관하여 서울북부지방법원 2002. 11. 18. 접수 제62625호로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) D는 2007.경 E에게 임차보증금 4,000만 원을 지급하고 이 사건 M 부동산을 임차하여 사용하다가 2010.경 E에게 이를 반환하였다.

3) D는 2011. 1. 5. 부동산 매도용 인감증명서를 발급받아 이를 F의 직원에게 교부하였고, F는 2011. 1. 13. 이 사건 M 부동산에 관하여 서울북부지방법원 접수 제3081호로 소유권이전등기를

마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 11, 12호증 및 을 제1, 3, 6, 14, 30호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

1) 이 사건 피고 소유권이전등기는 위조된 매매계약서(을 제4호증, 이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)에 의해 마쳐진 원인무효의 등기이므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지 전부에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(제1 주장).

2) 이 사건 토지에 관한 이 사건 원고 소유권이전등기 중 1/2 지분은 피고가 원고에게 명의신탁한 것인데(이하 원고에게 명의신탁된 1/2 지분을 '이 사건 피고 지분'이라 한다), 피고는 자신이 이 사건 피고 지분의 소유자임을 전제로 2010. 12. 15. 이 사건 피고 소유권이전등기를 마침으로써 원고로부터 이 사건 피고 지분을 반환받았다. 따라서 이 사건 피고 지분에 관한 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제1항 및 제2항에 반하는 원인무효의 등기이므로, 피고는 원고에게 이 사건 피고 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(제2 주장).

나. 예비적 청구

만약 이 사건 매매계약서가 진정하게 성립된 것이라면, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 명의신탁된 이 사건 피고 지분을 제외한 나머지 지분(이하 '이 사건 원고 지분'이라 한다)에 대하여 이 사건 매매계약서에 따른 매매대금 2억 8,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.2)

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 제1 주장에 관한 판단

앞서 인정한 사실에 앞서 든 증거, 을 제4, 12, 18, 21 내지 24호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 다음의 사실 내지 사정들을 인정할 수 있고, 이를 모두 종합하면, 원고와 피고 사이에는 이 사건 피고 소유권이전등기가 마쳐지기 이전에 이미 이 사건 토지를 피고가 소유하기로 하는 합의가 있었고, 피고는 2010. 2.경까지 원고에게 그 대가를 모두 지급하였으며, 다만 그 소유 명의를

원고에게 남겨둔 상태에 있다가, 2010. 10.경 원고의 요청에 따라 피고에게 그 소유 명의를 이전하기 위하여 이 사건 매매계약을 작성하게 된 것으로, 원고도 그 매매계약서 작성에 동의하였음을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약서는 원고의 의사에 기하여 진정하게 성립된 것으로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 매매계약서가 위조된 것임을 전제로 한 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 앞서 본 바와 같이 피고는 원고가 이 사건 토지 및 구건물을 낙찰받기 위해 필요한 돈 중 123,585,960원을 부담하였는데, 원고는 피고에게 이를 변제하거나 그 이자를 지급한 적이 없고, 피고도 원고에게 위 금원의 변제를 요구한 적이 없다.

2) 나아가 피고는 원고가 이 사건 토지 및 구건물을 낙찰받기 위하여 친척들로부터 차용한 7,900만 원을 원고 대신 변제하고, F의 은행계좌를 통해 2010. 2. 17.경 D에게 1억 원(송금액 1억 4,000만 원 중 이 사건 M 부동산의 임차보증금 반환 목적의 4,000만 원을 제외한 금액)을 송금하였다. D는 2020. 8. 17. E에게 "이제 어떻게 보면 매형이(이 사건 토지의) 주인이 된거죠. 그래가지고 큰누나의 대여금과 우리 동서의 대여금을 갚고."라고 이야기 하였고, E이 같은 날 D에게 "피고가 이 사건 J 토지와 이 사건 K 토지를 매수한 다음, 원고에게 언제 돈을 빼주었는지" 묻자, D는 "2년 있다가요."라고 대답하였는데, 이에 비추어 피고가 원고 대신 친척들에게 변제한 위 7,900만 원과, 피고가 이 사건 K 토지를 매수한 2008. 7. 17.로부터 2년 후인 2010.경 D에게 송금한 위 1억 원은 이 사건 토지의 대가로서 지급된 것으로 보인다.

3) 원고는 이 사건 토지 및 구건물의 소유명의자임에도 F가 이 사건 토지 및 구건물을 담보로 금원을 차용하고, 피고가 이 사건 구건물을 철거한 후 이 사건 토지에 이 사건 건물을 신축하는 것에 대하여 이의를 제기한 적이 없다. 이 사건 원고 소유권이전등기의 등기필증도 피고가 보관하여 왔다.

4) 원고와 D는 F에서 퇴직한 이후인 2010. 10.경 E에게, '경제적 어려움으로 인해 정부 혜택을 받아야 하는데, 그러기 위해서는 부동산 소유명의를 보유할 수 없으니 소유권을 이전받아갈 것'을 요구하였다. 이에 따라 F는 D에게 명의신탁된 이 사건 M 부동산에 관하여 2011. 1. 13.

서울북부지방법원 접수 제3081호로 소유권이전등기를 마쳤는데, D는 그 소유권이전등기 절차 이행을 위해 부동산매도용 인감증명서를 발급받아 F 직원에게 교부하였다.

5) 피고도 원고의 위 요청에 따라 법무사 N으로 하여금 이 사건 피고 소유권이전등기 관련 업무를 수행하도록 하여 N이 이 사건 매매계약을 작성하였는데, 원고는 2010. 12. 13. 부동산 매도용 인감증명서를 직접 발급받아 이를 F의 직원에게 전달하였고, 그 직후 N에 의해 이 사건 피고 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이 사건 피고 소유권이전등기를 마친 후 피고는 원고 명의로 양도소득세 3,246,387원 및 지방소득세 324,638원을 납부하였다.

6) 원고는 '이 사건 매매계약을 위조하여 행사하였다'는 이유로 피고와 E을 서울도봉경찰서에 고소(이하 '이 사건 고소'라 한다)하였는데, 서울도봉경찰서는 2021. 11. 17. 사문서위조 혐의에 대하여는 공소권 없음(공소시효 완성), 위조사문서행사 혐의에 대하여는 혐의 없음(증거불충분)으로 불송치 결정을 하였고, 원고가 위 불송치 결정에 불복하여 이의신청을 하였으나, 서울북부지방법검찰청은 2022. 2. 16. 같은 이유로 불기소 결정을 하였고, 원고가 위 불기소 결정에 불복하여 항고하였으나 그 항고도 기각되었다.

나. 제2 주장에 관한 판단

1) 이 사건 피고 지분에 관한 소유권의 귀속 부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 매수대금을 자신이 부담하면서 타인의 명의로 매각허가결정을 받기로 함에 따라 그 타인이 경매절차에 참가하여 매각허가가 이루어진 경우에도 그 경매절차의 매수인은 어디까지나 그 명의인이므로 경매 목적 부동산의 소유권은 매수대금을 실질적으로 부담한 사람이 누구인가와 상관없이 그 명의인이 취득한다 할 것이고, 이 경우 매수대금을 부담한 사람과 이름을 빌려 준 사람 사이에는 명의신탁관계가 성립한다(대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다62687 판결, 대법원 2012. 11. 15. 선고 2012다69197 판결 등 참조).

원고는, 이 사건 경매절차를 통해 원고가 자신의 명의로 이 사건 토지의 매각허가결정을 받아 이 사건 원고 소유권이전등기를 마쳤으나, 그중 1/2 지분은 피고가 그 매수자금을 부담하고 원고에게 소유명의를 신탁한 것이라고 주장하고, 피고도 이를 자인하고 있으므로(2022. 3. 2.자 피고 준비서면 1쪽, 2023. 1. 30.자 피고 준비서면 3쪽 참조), 3) 원고와 피고 사이에는 이 사건 경매절차에서 피고가 그 매각대금을 부담한 이 사건 피고 지분을 원고의 명의로 보유하기로 하는 명의신탁 약정(이하 '이 사건 명의신탁 약정'이라 한다)이 있었음을 인정할 수 있다. 이를 위 법리에 비추어

보면, 이 사건 피고 지분을 포함한 이 사건 토지의 소유권은 이 사건 경매절차의 매수인인 원고에게 귀속되고, 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 명의신탁 약정은 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효라고 봄이 타당하다.

2) 이 사건 피고 지분에 관한 소유권이전등기의 효력 여부 부동산경매절차에서 매수대금의 실질적 부담자와 명의인 간에 명의신탁관계가 성립한 경우, 그들 사이에 매수대금의 실질적 부담자의 지시에 따라 부동산의 소유 명의를 이전하거나 그 처분대금을 반환하기로 약정하였다 하더라도, 이는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하여 무효인 명의신탁약정을 전제로 명의신탁 부동산 자체 또는 그 처분대금의 반환을 구하는 범주에 속하는 것이어서 역시 무효이다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2006다35117 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고는 '원고와 피고는 이 사건 피고 지분이 피고의 소유임을 전제로, 피고에게 이를 반환해주기로 합의하여 이 사건 피고 소유권이전등기를 마쳐준 것'이라고 주장하고, 피고도 '이 사건 피고 소유권이전등기 중 이 사건 피고 지분에 관한 부분은 당초부터 피고 소유여서 원고에게 매매대금을 지급하지 않고 소유권을 이전받았다'는 취지로 이를 자인하므로(2022. 3. 2.자 피고 준비서면 1쪽, 2023. 1. 30.자 피고 준비서면 3쪽 참조), 4) 원고와 피고는 이 사건 명의신탁 약정이 유효함을 전제로 피고에게 이 사건 피고 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주기로 합의한 것으로 볼 수 있다. 이러한 사정을 위 법리에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이루어진 이 사건 피고 지분의 반환 합의는 무효이고, 이에 따라 마쳐진 이 사건 피고 소유권이전등기 중 이 사건 피고 지분에 관한 부분도 부동산실명법 제4조 제2항에 의하여 무효라고 봄이 타당하다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다73102 판결 참조).

3) 피고의 항변 및 이에 관한 판단 피고는, 이 사건 피고 소유권이전등기가 마쳐진 때로부터 약 10년이 지난 후 원고가 피고에게 이 사건 피고 소유권이전등기의 원인무효를 주장하는 것은 신의칙에 반하거나 권리남용에 해당한다고 주장하나, 피고가 주장하는 위 사유만으로 원고의 신의칙 위반이나 권리남용을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

4) 소결론 따라서 피고는 원고에게 이 사건 피고 소유권이전등기 중 이 사건 피고 지분에 관하여

진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 원고의 주위적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

살피건대, 원고와 피고 사이에는 이 사건 피고 소유권이전등기가 마쳐지기 이전에 이미 이 사건 토지를 피고가 소유하기로 하는 합의가 있었고, 피고가 원고에게 이 사건 원고 지분에 대한 대가로 182,571,025원(= H, I에 대한 원고의 차용금을 대위변제한 79,000,000원 + 2010. 2. 17.경 송금한 100,000,000원 + 양도소득세를 대납한 3,246,387원 + 지방소득세를 대납한 324,638원)을 지급하였음은 앞서 본 바와 같다.

이에 대하여 원고는 이 사건 원고 지분을 매매대금 285,000,000원에 매도하였다고 주장하고, 을 제4호증의 기재에 의하면 원고와 피고 사이에 작성된 이 사건 토지의 매매계약서에 매매대금의 액수로 285,000,000원이 기재되어 있는 사실은 인정된다. 그러나 갑 제6, 7호증, 을 제10, 14, 18, 21, 22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정들을 종합하면, 위와 같은 사실만으로 원고와 피고 사이에 피고가 원고에게 지급한 위 182,571,025원 외에 285,000,000원을 이 사건 원고 지분의 대가로 지급하기로 하는 합의가 있었음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 예비적 청구는 이유 없다.

1) 피고는 이 사건 토지 및 구건물 중 1/2 지분(이 사건 피고 지분)을 원고에게 명의신탁하여 보유하기로 하였고, 이에 따라 이 사건 토지 및 구건물의 낙찰비용 250,653,960원 중 절반가량인 123,585,960원을 부담하였다. 이후 원고와 피고는 이 사건 원고 지분도 피고가 소유하기로 합의하였고, 피고는 원고에게 이 사건 원고 지분에 대한 대가로 182,571,025원을 지급하였다.

2) 이 사건 매매계약서는 위와 같이 원고와 피고 사이의 합의가 이루어지고, 피고가 원고에게 그에 따른 대가도 지급한 이후에, 피고가 원고의 요청을 받아 그 소유 명의를 이전받기 위하여 작성하게 된 것으로, 그 매매계약서상의 매매대금 액수는 원고 명의의 양도소득세를 납부하게 될 피고가 임의로 정한 것으로 보인다.

3) 원고는 2010. 10.경 E에게, '경제적 어려움으로 인해 정부 혜택을 받기 위해' 이 사건 토지에 관한 소유권을 이전받아 갈 것을 요구하였는데, 이와 같은 상황에서 만약 원고가 피고로부터 이 사건 원고

지분에 대한 대가로 더 지급받아야 할 금원이 있었다면, 원고로서는 피고에게 부동산 매도용 인감증명서의 교부 등 이 사건 토지의 소유권이전등기절차에 협조하지 않거나, 그 소유권이전등기절차 이행 직후라도 그 금원의 지급을 적극적으로 요청하는 것이 경험칙에 부합한다.

4) 피고가 2020. 9. 28. D에게 '(이 사건 토지의 낙찰 이후) 13년이 넘는 동안 왜 아무런 이야기를 안했는지'라고 묻자, D는 '알아서 해줄거라고 믿고 있었다'라고 대답하였다. 이에 비추어 원고와 D는 이 사건 피고 소유권이전등기를 마친 이후로도 수년간 피고에게 미지급된 매매대금을 지급해줄 것을 요청한 적은 없는 것으로 보이는데, 이와 같은 원고의 태도는 거액의 매매대금을 지급받지 못한 매도인의 태도라고는 도무지 보기 어렵다.

4) 오히려 D는 E에게, '2007. 12.경의 이 사건 토지 및 구건물의 가치는 5억 원에 달하는데도 원고는 이 사건 토지를 낙찰받아서 얻은 이익이 없으므로, 이 사건 토지를 원고에게 돌려달라'고 요청하였을 뿐이고, 미지급된 매매대금을 지급해달라고 요청하지는 않았다.

5. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 주위적 청구 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이창열

판사조은엽

판사최가영

1) 원고는 주문 제1항을 피고에 대한 예비적 청구에 포함시켜 구하고 있으나, 이와 같은 예비적 청구는 주위적 청구와 동일한 목적물에 관하여 동일한 청구원인을 내용으로 하면서 다만 주위적 청구에 대한 수량적 일부분을 감축하는 것에 지나지 아니하여 소송상 예비적 청구라고 할 수 없으므로(대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다88507 판결 참조), 주위적 청구에 포함된 것으로 본다.

2) 원고는 당초 이 사건 토지의 2010.경의 시가 상당액을 매매대금 또는 정산금으로 지급해야 한다고 주장하다가(2022. 3. 17.자 청구취지변경신청서 및 원고 준비서면 참조), 이 사건 원고 지분에 관하여 이 사건 매매계약서에 의한 매매대금 285,000,000원을 청구하는 것으로 예비적 청구를

변경하였다(2023. 9. 6.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 참조).

3) 피고와 E은 이 사건 고소 사건의 피의자 조사 과정에서도 'D의 제안으로 원고와 피고가 이 사건 토지 및 구건물의 낙찰비용의 절반씩을 부담하기로 한 다음, 원고 명의로 낙찰받았다'는 취지로 진술하였고(피고에 대한 피의자신문조서 5, 6쪽, 을 제24호증의 1), "원고 명의로 소유권이 이전되었지만 경매대금을 저희와 절반씩 부담하는 조건으로 지분도 절반씩 나눠가지기로 했습니다."라고 진술하였다(E에 대한 피의자신문조서 5, 6쪽, 을 제24호증의 2).

4) 피고와 E은 이 사건 고소 사건의 피의자 조사 과정에서도 'D가 피고에게 이 사건 토지를 피고가 소유하고, 이 사건 원고 지분을 시세대로 매입해갈 것을 제안'하여 이 사건 토지 전체에 대한 이 사건 피고 소유권이전등기를 마친 것(피고에 대한 피의자 신문조서 6, 9쪽, 을 제24호증의 1)이고, 'E이 D로부터 원고 명의로 된 이 사건 토지를 정리해달라는 부탁을 받아 이 사건 피고 지분을 포함하여 이 사건 토지 전체에 관한 소유권이전등기를 마친 것'(E에 대한 피의자신문조서 5, 을 제24호증의2)이라고 진술하였다.