

울산지방법원 2017. 2. 8 선고 2015가합22751 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

변론 종결2016. 12. 21.

판결 선고2017. 2. 8.

주 문

1. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 각 1/2 지분에 관하여,
가. 피고 B은 피고 C에게 울산지방법원 등기와 2013. 8. 16. 접수 제67491호로 마친 각
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 C는 원고에게 2015. 9. 15.자 양도약정을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산 및 별지 목록 제5항 기재 부동산의 220.9/947.8 지분에
관하여,
가. 피고 B은 피고 D에게 울산지방법원 등기와 2014. 10. 31. 접수 제93462호로 마친 각
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 D은 원고에게 2015. 9. 30.자 양도약정을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들 사이의 관계

피고 B은 원고의 막내딸이고, 피고 C는 원고의 3녀인 E의 남편이자 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산'이라 한다)의 매도인이며, 피고 D은 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산 및 별지 목록 제5항 기재 부동산의 220.9/947.8 지분(이하 '이 사건 제2 부동산'이라 하고, 앞선 이 사건 제1 부동산과 합쳐 이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 매도인이다<다툼 없는 사실, 갑 제5, 16호증>.

나. 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분에 관한 피고 B 명의의 소유권이전등기 등

- 1) 2013. 6. 26. 원고와 피고 B이 피고 C로부터 이 사건 제1 부동산을 매매대금 8억 원에 매수하는 내용의 부동산매매계약서가 작성되었다<갑 제5호증>.
- 2) 원고는 2013. 6. 26. 2억 원을, 2013. 7. 15. 2억 원을 피고 C에게 각 지급하였고, 피고 B을 통하여 2013. 8. 16. 피고 C에게 4억 원을 지급하였다<갑 제6 내지 8호증, 변론 전체의 취지>.
- 3) 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분에 관하여 울산지방법원 등기와 2013. 8. 16. 접수 제67491호로 2013. 6. 26. 매매를 원인으로 한 피고 B 명의의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 제1 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다1) <갑 제9, 10호증>.

다. 이 사건 제2 부동산에 관한 피고 B 명의의 소유권이전등기 등

- 1) 2014. 8. 20.2) 피고 B이 피고 D으로부터 이 사건 제2 부동산을 매매대금 8억 9,000만 원에 매수하는 내용의 부동산매매계약서가 작성되었다<갑 제16호증>.
- 2) 원고는 피고 B을 통하여 2014. 8. 1. 1억 원을, 2014. 8. 20. 3억 원을 피고 D에게 각

지급하였고, 2014. 10. 31.경 피고 D에게 잔금을 지급하였다<갑 제6, 8호증, 갑 제18호증의 1 내지 3, 변론 전체의 취지>.

3) 이 사건 제2 부동산에 관하여 울산지방법원 등기와 2014. 10. 31. 접수 제93462호로 2014. 9. 20. 매매를 원인으로 한 피고 B 명의의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 제2 소유권이전등기'라 하고, 앞선 이 사건 제1 소유권이전등기와 합쳐 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다<갑 제19 내지 제21호증>.

4) 한편, 피고 B이 이 사건 제2 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무로서 매도인인 피고 D이 방어진농업협동조합에 부담하고 있던 대출금채무(이하 '이 사건 대출금채무'라 한다)를 인수하기로 함에 따라 이 사건 제2 부동산에 관하여 울산지방법원 등기와 2014. 11. 3. 접수 제94415호로 같은 날 계약인수를 원인으로 하여 채무자를 피고 B으로 변경하는 내용의 각 근저당권변경등기가 마쳐졌다<갑 제19 내지 제21호증>.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제5 내지 10호증, 제16호증, 제18호증의 1 내지 3, 제19 내지 제21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 원고는 절세 등을 이유로 이 사건 각 부동산을 매수하면서 막내딸인 피고 B과 명의신탁약정을 체결한 후 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2 부동산을 피고 B 명의로 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐둔 것이고, 이 사건 각 부동산의 매도인들인 피고 C, D은 위 각 부동산의 매매계약 당시 실제 매수인이 원고이고, 피고 B은 원고로부터 명의수탁을 받아 매매계약을 체결한다는 사실을 알고 있었다. 그렇다면 이는 이른바 '매도인이 악의인 계약명의신탁'에 해당하므로, 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2부동산에 관한 물권변동은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조에 따라 무효이고, 따라서 피고 B은 피고 C, D에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 한편, 피고 C, D은 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 또는 이 사건 제2 부동산에 관한 매매계약이 무효가 되는 경우 원고가 매수인이 되는 것에 동의 내지 승낙하고 있으므로, 피고 C, D은 원고에게 이

사건 제1 부동산의 1/2 지분 또는 이 사건 제2부동산에 관하여 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결), 따라서 원고는 피고 C, D에 대한 위와 같은 각 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 피고 C, D의 피고 B에 대한 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기청구권을 대위행사할 수 있다.

나. 피고 B의 주장

1) 원고는 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2 부동산을 피고 B에게 증여한 것이다.3) ① 이 사건 각 부동산에 대한 화재보험 등을 위 피고 명의로 가입한 후 위 피고가 보험료를 납부하고 있는 점, ② 당초 이 사건 각 부동산의 등기필증은 위 피고가 가지고 있었으나, 원고의 큰 아들인 F이 이 사건 제2 부동산의 등기필증을 탈취하여 간 점4), ③ 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2부동산이 위 피고 명의로 등기됨에 따라 부과된 종합소득세 및 증가된 건강보험료, 장기요양보험료 역시 위 피고가 납부하고 있는 점, ④ 이 사건 대출금채무 371,800,000원을 위 피고가 인수한 후 대출원리금을 상환하고 있는 점, ⑤ 이 사건 제2 부동산을 위 피고 명의로 임대한 후 위 피고 명의의 계좌로 임대료를 지급받고 있는 점, ⑥ 이 사건 제2부동산의 상하수도 요금도 위 피고가 납부하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2부동산을 위 피고에게 증여한 것이지 명의신탁한 것으로 볼 수는 없다.

2) 한편, 원고가 원용하는 판례(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결)는 부동산실명법이 제정되기 전에 체결된 유효한 명의신탁약정이 위법 시행으로 무효가 된 사안에 대한 판단으로서, 위법 시행 후 체결된 명의신탁약정에 그대로 적용될 수 없으므로, 설령 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2 부동산에 관하여 원고와 피고 B 사이에 명의신탁관계가 인정된다고 하더라도, 원고는 위 피고에게 부동산매수자금 상당액을 부당이득으로서 그 반환을 청구할 수 있을 뿐 피고 C, D를 대위하여 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구할 수는 없다.

3. 피고 B의 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행의무

가. 명의신탁 여부

1) 살피건대, 앞서 든 증거, 갑 제1호증, 제3호증의 1, 2, 제4호증, 제11호증의 1 내지 3, 제12 내지 15, 17호증, 제22호증의 1 내지 4, 제23호증의 1 내지 3, 제26호증, 제27호증의 1 내지 3,

제29호증의 1, 2, 제30호증의 1, 2, 제31호증의 1, 2, 제37호증의 2 내지 7의 각 기재, 피고 C에 대한 당사자본인신문 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 종합하여 보면, 원고는 이 사건 각 부동산을 매수하면서 막내딸인 피고 B와의 명의신탁약정에 따라 피고 B 명의로 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 것으로 봄이 상당하다.

① 이 사건 각 부동산의 매수자금은 모두 원고가 부담하였다.

② 이 사건 각 부동산의 등기필증을 모두 원고가 보관하고 있다(피고 B은 이 사건 각 부동산의 등기필증은 원래 자신이 보관하고 있었으나, 원고의 큰 아들인 F이 이 사건 제2부동산의 등기필증을 탈취하여 갔다고 주장하나, 위 피고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다5)).

③ 피고 B의 주장에 따르면, 원고가 피고 B에게 약 9억 1,820만 원(= 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 가액 4억 원 + 이 사건 제2 부동산 매매대금에서 이 사건 대출금채무액을 공제한 약 5억 1,820만 원)을 증여하였다는 것인데, 원고가 5명의 자식 중 위 피고에게만 위와 같이 거액의 부동산매수자금을 증여한다는 것은 선뜻 납득하기 어렵고, 오히려 부동산 구입에 따른 취득세, 종합부동산세 등 세금 부담을 줄이기 위하여 위 피고 명의로 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 것이라는 원고의 주장이 더 설득력이 있다.

④ 원고는 이 사건 제1 부동산을 매수한 후 원고의 명의로 주식회사 코스코와 이 사건 제1 부동산의 2, 3, 4층에 관한 임대차계약을 체결하고, 매월 임대료 합계 850만 원을 원고 명의의 계좌로 지급받아 왔다.6) ⑤ 피고 B은 이 사건 대출금채무를 자신이 상환하고 있고, 이 사건 제2 부동산7) 을 위 피고 명의로 임대한 후 위 피고 명의의 계좌로 임대료를 지급받은 사실을 근거로 적어도 이 사건 제2부동산에 관하여는 명의신탁약정이 존재하지 않는다고 주장하나, 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 대출금채무를 상환함에 있어 자금 출처가 문제되지 않도록 하기 위하여 원고가 이 사건 제2 부동산의 명의자인 위 피고로 하여금 이 사건 제2 부동산에 관한 임대료를 지급받아 이를 이 사건 대출금채무를 상환하는데 사용하도록 하였을 가능성도 충분하므로, 위와 같은 사정만으로 이 사건 제2부동산이 위 피고에게 명의신탁된 것이 아니라고 보기는 어렵고, 오히려 이 사건 제2부동산에 관한 임대차계약은 원고의 주도 하에 체결된 것으로 보일 뿐만 아니라 원고가 이 사건 각 부동산에

관한 임대수입을 바탕으로 세운 자금운용계획에 따라 이 사건 각 부동산 관련 세금의 지출이나 이 사건 대출금채무의 상환 등이 이루어지고 있는 것으로 보인다.

⑥ 그 밖에 피고 B이 화재보험료, 종합소득세, 건강보험료, 상하수도요금 등을 납부하였다고 하더라도 위 피고가 이 사건 제2 부동산에 관한 임대료를 위 피고 명의의 계좌로 지급받고 있는 이상, 그와 같은 사정은 명의신탁사실을 인정하는데 영향을 미칠 수 없다.

나. 명의신탁의 유형

1) 나아가 명의신탁 중 어느 유형에 속하는 것인지에 관하여 살피건대, 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면 이와 같은 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과한 것이므로 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 그 타인을 매매당사자로 보아야 할 것인데(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다909 판결, 대법원 1997. 5. 16. 선고 95다29116 판결 등 참조), 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2 부동산에 관한 매수인 명의자와 그에 따른 이 사건 각 소유권이전등기 명의자가 피고 B인 사실은 앞서 본 바와 같고, 계약당사자를 명의자가 아닌 실제 매수인인 원고로 볼만한 특별한 사정도 없는 이 사건에서, 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2 부동산의 매매당사자는 피고 B으로 봄이 상당하다8).

2) 한편, 갑 제24호증의 1, 2, 제25호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 C, D은 원고와 피고 B 사이의 명의신탁사실을 알고 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결한 사실이 인정된다.

3) 그렇다면 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2 부동산의 매수와 관련하여 원고와 피고 B 사이의 법률관계는 이른바 '매도인이 악의인 계약명의신탁'에 해당한다고 할 것이다.

다. 결론

따라서 피고 B 명의의 이 사건 각 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조에 따라 무효이므로, 피고 B은 피고 C에게 이 사건 제1 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 D에게 이 사건 제2 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

4. 피고 C, D의 소유권이전등기절차의 이행의무 등

가. 관련 법리

어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 타인 명의로 하기로 약정하였고 매도인도 그 사실을 알고 있어서 그 약정이 부동산실명법 제4조에 의하여 무효로 되고 이에 따라 매매계약도 무효로 되는 경우에, 매매계약상의 매수인의 지위가 당연히 명의신탁자에게 귀속되는 것은 아니지만, 그 무효사실이 밝혀진 후에 계약 상대방인 매도인이 계약명의자인 명의수탁자 대신 명의신탁자가 그 계약의 매수인으로 되는 것에 대하여 동의 내지 승낙을 함으로써 부동산을 명의신탁자에게 양도할 의사를 표시하였다면, 명의신탁약정이 무효로 됨으로써 매수인의 지위를 상실한 명의수탁자의 의사에 관계없이 매도인과 명의신탁자 사이에는 종전의 매매계약과 같은 내용의 양도약정이 따로 체결된 것으로 봄이 상당하고, 따라서 이 경우 명의신탁자는 당초의 매수인이 아니라고 하더라도 매도인에 대하여 별도의 양도약정을 원인으로 하는 소유권이전등기청구를 할 수 있다고 보아야 할 것이다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결 등 참조).

나. 판단

- 1) 위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 제1 부동산의 매도인인 피고 C는 2015. 9. 15.자 사실확인서를 통하여, 이 사건 제2부동산의 매도인인 피고 D은 2015. 9. 30.자 사실확인서를 통하여 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 또는 이 사건 제2 부동산에 관한 매매행위가 부동산실명법 제4조에 의하여 무효가 되는 경우 피고 B 대신 원고가 매수인이 되는 것에 동의 내지 승낙하는 의사를 각 표시한 사실이 인정되므로, 원고에게 피고 C는 이 사건 제1 부동산의 1/2지분에 관하여 2015. 9. 15.자 양도약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 피고 D은 이 사건 제2 부동산에 관하여 2015. 9. 30.자 양도약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.
- 2) 따라서 원고는 피고 C, D에 대한 이 사건 제1 부동산의 1/2지분 또는 이 사건 제2 부동산에 관한 각 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여, 피고 C, D을 대위하여 피고 B에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다.
- 3) 이에 대하여 피고 B은, 위 2001다32120 판결의 법리는 부동산실명법이 시행된 후 체결된 명의신탁약정에는 적용될 수 없으므로, 원고는 위 피고에게 부동산매수자금 상당액을

부당이득으로서 그 반환을 청구할 수 있을 뿐 피고 C, D을 대위하여 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구할 수는 없다는 취지로 주장하나, ① 일반적인 부동산매매계약에서 매수인이 누구인가는 중요한 요소라고 보기 어려우므로 매매계약 체결 당시 실제 매수인이 명의신탁자인 사실을 알고 있었다면 매도인의 입장에서는 실제 매수인인 명의신탁자에게 소유권이전등기를 해 줄 의사가 있었다고 볼 수 있는 점, ② 부동산실명법의 제정목적이 부동산에 관한 소유권과 그 밖의 물권을 실제적 권리관계와 일치하도록 실권리자 명의로 등기하도록 하는데 있다는 것을 고려하면 실제 매수인인 명의신탁자가 자신의 명의로 소유권이전등기를 하고자 하는 경우 이를 막을 필요가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 부동산실명법 시행 후 체결된 명의신탁약정에도 위 법리가 적용된다고 봄이 상당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고 B의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

5. 결론

그러므로 원고의 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민철기

판사김동석

판사김은영

별지

- 1) 나머지 1/2 지분에 관하여는 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) 계약서(갑 제16호증)에는 2014. 8. 20.로 기재되어 있으나, 원고는 2014. 7. 31. 매매계약을 체결하였다고 진술하고 있다.
- 3) 그 의미가 명백하지는 않으나, 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분 및 이 사건 제2 부동산의 매수자금을 증여한 것이라는 취지로 이해된다.
- 4) 현재 이 사건 각 부동산의 등기필증은 원고가 보관하고 있는데, 피고는 당초 이 사건 제1 부동산의 등기필증을 자신이 보관하고 있었다고 주장하면서도, 현재 이를 원고가 보관하게 된 경위에 대해서는 특별한 주장을 하고 있지 않다.
- 5) 원고가 현재 이 사건 제1 부동산의 등기필증을 보관하고 있는 것에 대해서는 위 피고가 특별한

주장을 하고 있지 않음은 앞서 본 바와 같다.

6) 이 사건 제2 부동산을 매수한 후에는 피고 B 명의의 계좌로 임대료를 지급받았다.

7) 별지 목록 제4항 기재 부동산(건물) 중 1층, 3층, 4층을 말한다.

8) 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1 부동산의 경우 원고가 매도인인 피고 C와 매매계약을 체결한 것으로 보이나, 통상의 부동산매매계약의 경우 행위자의 이름이 계약상대방에게 아무런 의미가 없으므로, 위 부동산의 1/2 지분에 관해서는 계약상 표시된 명의수탁자인 피고 B를 계약당사자로 봄이 상당하다.