

전주지방법원 2021. 2. 2 선고 2019가단15177 판결 [소유권이전등기청구 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 강주원

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고 3 내지 6의 소송대리인 H

변론 종결2020. 12. 8.

판결 선고2021. 2. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B, C은 피고 D, E, F, G에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 전주지방법원

전주등기소 2012. 7. 24. 접수 제34077호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 피고 D, E, F, G는 I, J에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/8 지분에 관하여 각 2012. 7. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 I, J(이하 '채무자들'이라 한다)을 상대로 전주지방법원 2018가단21465호로 대여금반환 청구의 소를 제기하여 2019. 3. 7. 위 법원으로부터 '채무자들은 연대하여 원고에게 6,000만원 및 이에 대하여 2017. 5. 1.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 내용의 원고 승소판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

나. 한편, K(2013. 5. 22. 사망, 이하 '망인'이라 한다) 소유였던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 2012. 7. 23.자 매매를 원인으로 하여 전주지방법원 전주등기소 2012. 7. 24. 접수 제34077호로 피고 B, C 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

다. 망인의 자녀인 피고 D, E, F, G(이하 '피고 D 등'이라 한다)가 망인을 공동상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장

채무자들이 2012. 7. 23. 망인으로부터 이 사건 부동산을 매수하면서 이를 피고 B, C에게 명의신탁하여 이 사건 부동산에 관하여 망인으로부터 피고 B, C에게 직접 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그런데 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조에 의하면, 채무자들과 피고 B, C 사이에 체결된 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정 및 피고 B, C 명의의 이 사건 소유권이전등기는 무효다.

따라서 채무자들에 대한 금전채권자로서 무자력인 채무자들과 이 사건 부동산의 소유권자인 망인의 상속인 피고 D 등을 대위하는 원고의 청구에 따라 피고 B, C은 피고 D 등에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 D 등은 채무자들에게 이 사건 부동산에 관하여 2012. 7. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 위 기초사실과 변론 전체의 취지를 종합하면, 채무자들은 무자력으로 원고에 대하여 금전채무를 부담하고, 이 사건 부동산과 관련하여 피고들에게 아무런 권리 행사를 하지 않고 있으며, 피고 D 등도 피고 B, C에게 아무런 권리 행사를 하지 않는 것으로 인정되므로, 원고는 채권자대위권 행사의 적법요건을 갖춘 것으로 보인다.

2) 나아가 채무자들과 피고 B, C 사이에 이 사건 부동산에 관한 명의신탁 약정이 있었는지에 관하여 보건대, 갑 2, 4, 5, 7, 8, 9, 11호증, 갑 12호증의 1의 각 기재에 의하면, ① 경찰 수사과정에서 L은 '이 사건 부동산은 명의자와 채무자들이 각각 지분을 갖고 있고, 채무자들이 신용불량자여서 명의자들에게 명의를 해 놓았지만 자신들이 80% 정도 지분을 가진 실소유자이며, J에게 원고가 원하면 이 사건 부동산에 대하여 근저당권을 설정해주라고 말했다'고 진술하였고, J도 '이 사건 부동산은 채무자들이 실소유자'라고 진술한 사실, ② J은 2016. 12. 13. 원고에게 '2017. 2. 20.까지 변제하기로 약속하면서 다시 약속을 지키지 못하였을 때는 모든 법적 책임을 지며, 이 사건 부동산에 대하여 어떠한 법적 조치도 감수하겠다'는 내용이 포함된 이행각서를 작성·교부한 사실, ③ 상인회장 L도 경찰과의 통화에서 '채무자들이 이 사건 부동산에서 상가를 운영하는 소유자가 맞다'는 내용의 진술을 한 사실, ④ L은 '이 사건 부동산은 채무자들이 실소유자이고, 채무자들이 이 사건 부동산 중 2층을 상인회 사무실로 무료로 사용할 것을 허락하여 2014. 10.경부터 이 사건 부동산 중 2층을 상인회 사무실로 사용하고 있다'는 내용의 진술서를 제출하였고, 매매계약 체결 시 동석한 M이 '매매계약 체결 당시 온 여자 두 명이 자신들 말고 실질적인 매수인이 두 분 더 있다고 하면서 매매계약서를 작성하였다'는 내용의 진술서를 제출한 사실이 인정되나, 한편 을가 2 내지 4, 7 내지 11호증, 을나 1 내지 4호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, ① 피고 C이 2012. 5. 23. 망인과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 1억 6,000만원으로 정한 매매계약서를 작성하고

망인에게 2012. 5. 23. 1,600만원, 2012. 6. 25. 6,000만원, 2012. 7. 23. 5,400만원을 각 지급하고 나머지 매매대금 3,000만원의 지급에 갈음하여 임대차보증금반환채무 3,000만원을 인수한 사실, ② 잔금 지급일인 2012. 7. 23. 망인과 피고 B, C은 피고 B을 매수인으로 추가한 매매계약서를 다시 작성하고 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실, ③ 이후 피고 B, C은 2015. 6. 20. 공인중개사 입회 아래 채무자들에게 명의를 대여한 N와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약까지 체결하고 매매대금의 일부를 지급받았다가 채무자들의 채무불이행으로 위 매매계약을 해제하였고, I과 N는 2019. 7. 22. 피고 B, C과 '위 매매계약에 따라 수수된 계약금 등 매매계약상의 모든 권리를 포기하고, 이 사건 부동산에 대한 점유를 피고 B, C에게 즉시 이전'하는 내용이 포함된 합의서를 작성한 사실이 인정되는바, 이에 비추어 볼 때, 앞서 인정한 사실관계만으로는 채무자들과 피고 B, C 사이에 원고 주장의 이 사건 부동산에 관한 명의신탁 약정이 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 충분한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 채무자들과 피고 B, C 사이에 원고 주장의 명의신탁 약정이 있었음을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이유진

별지