

서울중앙지방법원 2020. 1. 13 선고 2018가단23191 판결 [토지소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 노원욱

피 고 B

소송대리인 법무법인 유로, 담당변호사 김화철

변론 종결 2019. 11. 18.

판결 선고 2020. 1. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 전남 고흥군 C 임야 107,008㎡ 중 1/2 지분에 관하여 부당이득반환을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 같은 직장에서 근무하던 동료 관계였다.

나. 피고는 전남 고흥군 C 임야 107,008㎡에 관하여 1987. 12. 7. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편 피고는 1988. 11. 9.경 위 토지에 관하여 분할신청을 하여 위 토지가 C 임야 26,752㎡, D 임야 26,752㎡, E 임야 26,752㎡, F 임야 26,752㎡로 분할되었다가, 2012. 1. 25. 다시 합병신청을 하여 종전과 같이 1필지의 토지가 되었다(이하 분할 전·후 토지 및 합병 후 토지를 모두 '이 사건 토지'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 당사자의 주장

원고는, 원·피고 사이에 매수대금을 절반씩 부담하되 1) 피고 명의로 이 사건 토지에 전체에 관하여 소유권이전등기를 하기로 하는 이른바 명의신탁계약을 체결하였고, 그에 따라 피고가 이 사건 토지를 매수하고 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)이 시행되고 같은 법 제11조에서 정한 유예기간이 경과함에 따라 피고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득하게 되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 원고와 사이에 명의신탁약정을 체결한 바 없다고 주장한다.

2) 판단

가) 명의신탁약정의 존재 여부에 관한 판단

앞서 든 증거 및 갑 제10, 11, 15호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여

인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고는 원고와 공동으로 매수대금을 부담하여 원고와의 명의신탁약정에 따라 원고 몫인 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다고 봄이 상당하다.

○ 앞서 살핀 바와 같이 피고는 이 사건 토지를 매수한 직후 1필지였던 토지를 동일한 면적의 4필지로 분할하였다가 2012.경 다시 합필을 하였는데, 그와 관련하여 원고는 피고가 분할한 4필지의 토지 중 북쪽 부분을 피고 소유로, 남쪽 부분을 원고 소유로 하자고 하였다가 나중에는 다시 동서로 나누자고 제안하였다고 하며 구체적경위를 설명하고 있는 반면, 피고는 이 사건 토지의 면적이 너무 넓어 분할하여 매도할 마음이 있었기에 분할한 것이라고 주장하는바, 일반적으로 1필지의 토지를 소유하고 있는 자가 구체적인 계기 없이 막연하게 분할하여 매도하기 위해 분필을 한다는 것은 쉽사리 납득하기 어려울 뿐만 아니라, 피고는 2012.경 분할한 4필지의 토지를 다시합필하였는데 그러한 과정에 이르게 된 경위에 대해서도 납득할만한 설명을 전혀 하지 못하고 있다.

○ 피고가 이 사건 토지를 매수한지 얼마 지나지 않은 1991년도부터 무려 약 11년 후인 2002년도까지 이 사건 토지에 관한 종합토지세의 납세의무자가 원고로 지정되어 부과되었다. 피고는 그러한 사정에 대해 전혀 아는 바 없다는 주장을 할뿐 납득할만한 설명은 하지 못하고 있다. 이 사건 토지의 등기부상 소유자인 피고가 별다른 요청을 하지 않았음에도 이 사건 토지에 관한 종합토지세의 납부의무자가 원고로 지정될 이유는 없어 보이고, 특별한 이유 없이 원고가 이 사건 토지의 종합토지세를 11년간이나 납부한다는 것도 이례적인 일이다.

○ 원고는 피고의 주민등록증 사본(갑 제9호증), 2012. 12. 6. 대한지적공사 고흥군 지사가 피고에게 발송한 우편물 봉투(갑 제16호증), 2012. 12. 4. 발급된 이 사건토지에 관한 토지이용계획확인서(갑 제17호증), 같은 날 발급된 이 사건 토지에 관한 일필지 기본사항 조회(갑 제18호증)을 보유하고 있었는데 이와 관련하여 피고가 해당서류를 원고에게 교부하며 이 사건 토지를 동서로 분할하자고 제안하였다고 주장한다. 이에 대하여 피고는 위 우편물 봉투와 피고의 신분증 사본을 원고에게 교부한 사실은 인정하면서도 그 경위에 대해서는 원고의 주장과는 달리 원고가 피고를 계속 찾아와 괴롭혀서 마지못해 준 것이지 소유권이전을 하기 위해 준 것은 아니라고 주장한다. 다른 사정이 없이 단순히 원고가 괴롭힌다는 이유로 자신의 신분증 사본과 이 사건 토지의 관할청인 대한지적공사 고흥군

지사가 피고에게 보낸 우편 대봉투를 원고에게 교부한다는 것은 쉽사리 납득되지 않고, 피고의 위와 같은 주장은 어느 모로 보더라도 사회통념에 반한다.

나) 부당이득반환청구에 관한 판단

부동산실명법 시행 전에 명의수탁자가 명의신탁 약정에 따라 부동산에 관한 소유명의를 취득한 경우 위 법률의 시행 후 같은 법 제11조 소정의 유예기간이 경과하기 전까지는 명의신탁자는 언제라도 명의신탁 약정을 해지하고 당해 부동산에 관한 소유권을 취득할 수 있었던 것인데 실명화 등의 조치 없이 위 유예기간이 경과함으로써 같은 법 제12조 제1항, 제4조에 의해 명의신탁 약정은 무효로 되는 한편, 명의수탁자가 당해 부동산에 관한 완전한 소유권을 취득하게 되어 결국 명의수탁자는 당해 부동산 자체를 부당이득하게 되고, 같은 법 제3조 및 제4조가 명의신탁자에게 소유권이 귀속되는 것을 막는 취지의 규정은 아니므로 명의수탁자는 명의신탁자에게 자신이 취득한 당해 부동산을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(대법원 2002. 12. 26. 선고 2000다21123 판결, 대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다62687 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 피고가 부동산실명법 시행 전에 원고와의 명의신탁약정에 따라 이 사건 토지 중 원고 몫의 1/2 지분에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같은 바, 명의신탁자인 원고는 부동산실명법의 시행(1995. 7. 1.)후 같은 법 제11조에서 정한 유예기간 1년이 경과하기 전까지는 언제라도 위 명의신탁약정을 해지하고 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 소유권을 취득할 수 있었던 것인데, 위 유예기간이 경과함에 따라 명의신탁약정은 무효로 되고 명의수탁자인피고가 1996. 7. 1.자로 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 완전한 소유권을 취득하게되었으므로, 결국 피고는 이 사건 토지 중 1/2 지분을 부당이득 하였다고 보아야 할것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 소멸시효 항변에 관한 판단

1) 피고의 항변

피고는 가사 원고와 피고 사이에 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 명의신탁약정이 있었다고

하더라도, 원고의 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 10년의 소멸시효 기간이 도과함으로써 소멸하였다고 항변한다.

2) 판단

명의신탁자가 당해 부동산의 회복을 위해 명의수탁자에 대해 가지는 소유권이 전등기청구권은 그 성질상 법률의 규정에 의한 부당이득반환청구권으로서 민법 제162조 제1항에 따라 10년의 기간이 경과함으로써 시효로 소멸하는데(대법원 2009. 7. 9. 선고 2009다23313 판결 등 참조),

명의수탁자인 피고는 부동산실명법 제11조에서 정한 유예기간이 경과함에 따라 1996. 7. 1.자로 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 완전한 소유권을 취득하게 되었고, 원고는 같은 날 피고에 대하여 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 부당이득반환청구권을 가지게 되었는바, 이 사건 소는 1996. 7.

1.부터 10년의 소멸시효기간이 지난 2018. 4. 12. 제기되었음은 기록상 명백하다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고는 1991년도부터 2002년도까지 이 사건 토지에 관한 종합토지세 부과대상자로 지정되어 납세하였고, 그 이후에도 피고의 요구에 따라 2011. 9.경 이 사건 토지와 관련한 재산세를 납부하였는바, 이에 비추어 보면 피고는 적어도 2011. 9.경까지는 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 원고와의 관계에서 자신의 소유가 아니라 원고의 소유임을 스스로 인정하는 것을 전제로 하여서만 취하였을 행태로서 세금의 부담과 같은 재산적 지출을 원고에게 적극적으로 요청하는 등에 나아갔다고 할 것이고, 이와 같이 피고가 명의신탁받은 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 권리를 가지지 아니하고 원고의 대내적 소유권을 인정한 것에는 원고에 대하여 소유권등기를 이전·회복하여 줄 의무를 부담함을 알고 있다는 것이 묵시적으로 포함되어 표현되어 있다고 봄이 상당하다. 따라서 피고는 적어도 2011. 9.경까지는 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기의무를 승인하였다거나, 또는 위 부당이득반환청구권이 시효로 소멸한 후 그 시효의 이익을 포기하는 의미로서의 채무승인을 하였다고 봄이 상당하고, 이 사건 소는 위와 같은 소멸시효의 중단 또는 소멸시효 이익의 포기가 있었던 2011. 9.경으로부터 10년이 경과하기 전에 제기되었으므로, 원고의 피고에 대한 부당이득반환청구권은 소멸하였다고 할 수 없어, 이 점을 지적하는 원고의 재항변은 이유 있고, 결국 피고의 항변은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 신봉메

1) 구체적인 매수 경위와 관련하여 원고는, 원래 피고가 동료교사인 G와 공동으로 이 사건 토지를 매수하기로 하고 각자 계약금을 마련하여 매도인에게 계약금을 지급하였으나 친정어머니의 병원비 부담 때문에 잔금을 준비하는 것이 어렵게 된 G의 요청으로 G의 지분을 원고가 인수하기로 하여 G를 통해 G 몫의 매매대금 및 등기비용 950만 원을 매도인에게 지급하였다고 주장한다.