

제주지방법원 2014. 4. 23 선고 2013나2375 판결 [소유권이전등기청구]

재판경과

대법원 2015. 2. 26 선고 2014다31981 판결

제주지방법원 2014. 4. 23 선고 2013나2375 판결

제주지방법원 2013. 10. 11 선고 2013가단1098 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론 종결 2014. 3. 26.

판결 선고 2014. 4. 23.

제1심판결 제주지방법원 2013. 10. 11. 선고 2013가단1098 판결

주문

1. 제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소한다.
2. 위 취소부분에 대한 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적으로, 피고는 원고에게 제주시 C 대 291m²에 관하여 이 사건 판결선고일자 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 제주시 C 대 291m² 중 1/3 지분에 관하여 1993. 9. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 1991. 12. 27. 제주시와 제주시 소유의 제주시 C 대 291m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하는 계약을 체결하였고, 1993. 9. 18. 자매사이인 원고와 "이 사건 토지는 원고 소유가 2/3 지분이고, 피고 소유가 1/3 지분인바, 공부상의 소유자는 잠정적으로 피고 명의로 등기를 하여 있는 것이나 쌍방에 대지를 사용할 때에는 협의하여 이익이 없도록 할 것을 공증하는 것"이라는 내용의 '공증확인서'(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하였다.

나. 원고와 피고는 위 5일 후인 1993. 9. 23. 위 공증확인서의 뒷면에 "이 사건 토지 중 1/3 지분 소유자인 피고가 2/3 지분 소유자인 원고에게 5,000만 원 대금으로 양도하기로 하여 계약금으로 2,000만 원을 지불·영수하며, 잔금 3,000만 원은 1994. 2. 10.까지 원고가 피고에게 지불하여 등기이전할 것으로 약정한다"는 내용의 '양도양수서'(이하 '이 사건 양도양수서'라 한다)를 작성하였다.

다. 피고는 이 사건 토지에 관하여 제주지방법원 1995. 9. 26. 접수 제61067호로 소유권이전등기를

경로하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(갑 제2호증(양도양수서)은 제1심 감정인 D의 무인감정결과에 의하여 피고의 이름 다음의 무인이 피고의 무인임이 인정되므로 문서 전체의 진정성립이 추정된다, 피고는 이 문서가 위조된 것이라는 취지로 항변하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는, 이 사건 토지 중 2/3 지분을 원고의 소유로, 1/3 지분을 피고의 소유로 공동으로 매수하고, 1993. 9. 23. 원고가 피고로부터 나머지 1/3 지분도 매수하여 그 매매대금을 모두 지급한 뒤 다만 원고가 원할 때 언제든지 이 사건 토지의 소유권을 이전받기로 하여 피고 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 하여 둠으로써 피고에게 이 사건 토지를 명의신탁하였는데 피고가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 거부하고 있는바, 피고는 이 사건 토지를 부당이득으로써 원고에게 반환할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

1) 먼저 이 사건 토지에 관하여 명의신탁 약정이 있었는지에 관하여 보건대, 위 인정사실에 의하면, 원고는 1993. 9. 18. 피고와 이 사건 확인서와 같이 이 사건 토지 중 원고 소유인 2/3 지분에 관하여 명의만을 피고에게 신탁하는 명의신탁 약정을 하였다고 할 것이고, 한편 위 5일 후인 1993. 9. 23. 이 사건 양도양수서를 작성하여 나머지 1/3 지분에 관한 대금을 원고가 부담하여 원고 소유로 하기로 하고, 그 후인 1995. 9. 26. 이 사건 토지 전부에 관하여 피고 명의로 등기가 이루어진 점에 비추어, 이 사건 양도양수서 작성으로 이 사건 토지의 나머지 1/3 지분에 관하여도 명의신탁약정이 이루어졌다고 봄이 상당하므로, 결국 원고는 피고에게 이 사건 토지 전체를 명의신탁하였다고 할 것이다.

2) 다음으로 피고가 원고에게 이 사건 토지에 관하여 명의신탁 약정의 무효로 부당이득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있는지에 관하여 본다.

부동산실권리자명의등기에관한법률(이하 '법'이라고 한다) 제4조 제1항, 제2항에 의하면,

명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 명의수탁자는 명의신탁자에 대하여 부당이득반환의무를 부담하게 될 뿐이라 할 것인데, 그 계약명의신탁약정이 법 시행 후인 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이라 할 것이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금을 부당이득하였다고 할 것이다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002다66922 판결).

이 사건에서 보건대, 피고는 1991. 12. 27. 제주시와 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결한 사실, 이후 피고는 1993. 9. 18. 및 같은 달 23. 원고와 이 사건 토지 전부에 관하여 내부적으로는 원고의 소유이나 공부상의 명의를 피고로 하기로 하는 명의신탁약정을 하고, 그 후 1995. 9. 26. 피고 명의의 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

그렇다면 원고와 피고는 법 시행일인 1995. 7. 1. 이전에 이 사건 토지에 관한 명의신탁약정을 하고, 법 시행 이후인 1995. 9. 26. 이에 따른 소유권이전등기절차를 마쳤다 할 것인데, 법 부칙(제4994호) 제2조 제2항에 의하면, 법 제4조의 규정은 이 법 시행 전에 명의신탁약정을 하고 이 법 시행 후 이에 의한 등기를 한 경우에도 이를 적용한다고 규정하고 있으므로, 법 제4조에 따라 명의수탁자인 피고는 이 사건 토지의 완전한 소유권을 취득한다고 할 것이고, 위와 같은 법리에 의하면 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자인 원고가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 피고에게 제공한 매수자금이라 할 것이다(원고가 인용하는 대법원 2012. 10. 25. 선고 2012다45566 판결은 이 사건과 사안을 달리하여 이 사건에 원용하기에 적절치 않다).

그러므로 원고는 피고에 대하여 이 사건 토지 자체를 부당이득으로 반환을 구할 수 없는 것이다.

원고의 주위적 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 1993. 9. 23. 피고로부터 이 사건 토지 중 1/3 지분을 매수하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 1/3 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 이 사건 토지 전부에 관하여 명의신탁약정이 이루어진 것이고, 원고가 주장하는 이 사건 양도양수서의 내용은 당시 피고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 바 없으며, 그 이후에 비로소 피고 명의의 소유권이전등기가 경료되었고, 원고 역시 이 사건 토지 전체에 관하여 명의신탁약정을 하였다고 계속 주장하면서 1/3 지분에 관하여 명의신탁약정이 없음을 가정하여 위와 같은 예비적 청구를 하고 있는 점 등에 비추어 매매계약이라기 보다는 내부적인 대금 정산을 위한 약정으로 봄이 상당하므로, 원고는 피고에 대하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 구할 수 없는 것이다. 원고의 예비적 청구 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각할 것인바, 이와 일부 결론을 달리한 제1심 판결은 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 위 취소부분에 대한 원고의 주위적 및 예비적 청구를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허명욱

판사김경태

판사윤동연