

서울중앙지방법원 2016. 11. 4 선고 2016나57610 판결 [소유권이전등기 청구의 소등]

재판경과

서울중앙지방법원 2016. 11. 4 선고 2016나57610 판결

서울중앙지방법원 2016. 8. 16 선고 2015가단5337252 판결

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

피고, 항소인 C

변론 종결 2016. 10. 21.

판결 선고 2016. 11. 4.

제1심판결 서울중앙지방법원 2016. 8. 16. 선고 2015가단5337252 판결

주 문

1. 제1심 판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고는 제1심 공동피고 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 중부등기소 1997. 8. 14. 접수 제40228호로 마친 소유권이전등기 중 4/7 지분의 말소등기 절차를 이행하라.

나. 원고들의 피고에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

2. 원고들과 피고 사이의 소송 총비용 중 3/7은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 제1심 공동피고 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 중부등기소 1997.

8. 14. 접수 제40228호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고들의 피고에 대한 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 망 E(이하 '망인')의 친딸들이고, F은 망인과 1991년경 재혼한 처이며, 피고는 F의 친아들로서 망인의 가봉자(加捧子)이다.

나. 망인은 1997. 7. 13. 제1심 공동피고 D(이하 'D')으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물')을 매수하였는데(이하 '이 사건 매매계약'), 다만 D에게 부탁하여 소유권이전등기는 피고 앞으로 마쳤다(서울중앙지방법원 중부등기소 1997. 8. 14. 접수 제40228호, 이하 '이 사건 이전등기').

다. 한편 원고들과 F 사이에 2010. 3. 3. 아래와 내용과 같은 약정서가 작성되었고(이하 '이 사건 약정서'), 그 다음날(2010. 3. 4.) 위 약정서에 대하여 인증서가 작성되었다(공증인가 법무법인 동호합동법률사무소 등부 2010년 제334호).

2010. 2. 25. 망인의 공동상속예정자인 처 F과 녀 원고 A, B와 F의 자 피고는 현재 망인의 의식불명상태로 인하여 장래 발생할 수 있는 분쟁을 위하여 망인 소유의(신탁재산) 이 사건 건물과 관련하여 다음과 같이 약정을 한다.

1. 2010. 3. 3. 소유권이전등기에 기한 가등기를 권리자 F 3/7 원고 A 2/7 원고 B 2/7로 가등기를

경료하기로 약정하고 그의 의무자인 피고는 이 등기에 필요한 서류를 제공한다.

2. 가등기에 의한 본등기는 망인의 사망시 가등기에 기한 본등기를 하기로 하되 사정변경이 있을 경우 그 전이라도 합의에 의해 이전등기를 할 수 있다.

3. 추후 가등기에 의한 본등기를 경료하더라도 위 F은 위 부동산에서 계속 거주할 권리가 있으며 원고 A, B은 이에 동의하며 어떠한 경우에도 명도나 지분처분 등 F에게 불이익이 가지 않게 한다.

4. 위 F은 위 부동산을 처분할 경우 각 지분에 의한 금액을 정산하여야 한다.

(이하 생략)

라. 위 약정서가 작성된 당일(2010. 3. 3.) 이 사건 건물에 관하여 '가등기권자 F(지분 3/7), 원고 A(지분 2/7), 원고 B(지분 2/7)', '등기원인 2010. 3. 3. 매매예약'으로 된 소유권이전청구권 가등기가 마쳐졌다(서울중앙지방법원 중부등기소 2010. 3. 3. 접수 제9475호).

마. 망인은 F과 함께 이 사건 건물에 거주하다 2012. 10.경 사망하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장

가. 원고들의 주장

1) 망인이 D으로부터 이 사건 건물을 매수할 당시 세무공무원이었던 망인의 지위 및 1가구 다주택이 되는 조세 부담 등을 고려하여 가봉자였던 피고 앞으로 이 사건 이전등기를 마치게 되었다. 결국 이 사건 이전등기는 소위 3자간 등기명의신탁 약정에 의해 이루어진 것으로서 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 '부동산실명법') 제4조 제2항에 따라 무효이고, 그에 따라 이 사건 건물의 소유권은 여전히 매도인인 D에게 남아있으므로, 피고는 D에게 이 사건 이전등기에 관하여 말소등기 절차를 이행할 의무가 있다.

2) 이처럼 명의신탁약정 및 그에 따른 이 사건 이전등기가 무효라 하더라도 망인과 D 사이의 이 사건 매매계약은 여전히 유효하고, 망인의 상속인인 원고들은 이 사건 매매계약에 기한 망인의 소유권이전등기 청구권을 상속분에 따라 상속하였으므로, D은 이 사건 매매계약에 따라 원고들에게 이 사건 건물 중 각 2/7 지분에 관하여 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다. 그러므로 원고들은 D에 대한 위 각 소유권이전등기 청구권의 보전을 위하여 D을 대위하여 피고를 상대로 이

사건 이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 건물은 망인이 가봉자인 피고에게 사 준 것이고, 그 후 망인, F 및 피고는 이 사건 건물에서 같이 거주하여 왔다. 따라서 이 사건 이전등기는 명의신탁에 의해 이루어진 것이 아니다.
- 2) 망인 소유였던 '고양시 일산서구 M건물 제706동 제105호'는 실질적으로 피고의 친모인 F의 자금으로 구입된 것이고, 이를 고려하여 망인은 이 사건 건물을 매수하면서 재산정리 차원에서 F의 의사에 따라 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 이 사건 건물은 실질적으로 F의 자금으로 구입된 것이고 망인은 중간에서 대리인 역할을 하였을 뿐이므로, 이 사건 건물의 실질적인 소유자는 피고이다.
- 3) 2010년경 이루어진 소유권이전등기청구권 가등기는 망인의 사망 이후 분란을 피하기 위해 피고가 형식적으로 위임장을 작성해 주어 이루어진 것일 뿐이므로 명의신탁 약정을 뒷받침하는 사정이 될 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 건물이 신탁재산임을 명시하고 있는 이 사건 약정서의 내용, 망인과 원고들, F 및 피고 사이의 친족관계, 제1심 공동피고였던 D이 이 사건 매매계약 체결 경위에 관하여 밝힌 답변서 내용, 이 사건 약정서 및 이에 따른 가등기 경위에 관한 법무사 N의 진술(갑 제5호증의 1)을 고려하면, 원고들 주장과 같이 이 사건 이전등기는 망인과 D 사이에 체결된 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 피고 앞으로 이루어진 것으로 봄이 타당하다.

나. 이에 대하여 피고는 '망인이 피고에게 증여한 것' 또는 '실질적으로 망인이 F의 자금으로 매수한 것'이라는 취지로 주장하나, 피고 제출 증거만으로는 그와 같은 사정을 인정하기에 부족할 뿐만 아니라, 설령 그렇다 하더라도 이 사건 이전등기가 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 이루어진 것임에는 변함이 없다.

다. 따라서 이 사건 이전등기는 부동산실명법에 의하여 무효이므로 전소유자인 D은 피고를 상대로 이 사건 이전등기의 말소를 구할 수 있고, 한편 이 사건 매매계약에 따른 망인의 D에 대한 소유권이전등기 청구권을 상속한 원고들은 D을 대위하여 피고를 상대로 이 사건 이전등기의 말소를

구할 수 있다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다61654 판결, 대법원 2011. 9. 8. 선고 2009다49193,49209 판결 등 참조).

라. 다만 원고들은 이 사건 이전등기 전부에 대하여 말소를 구하고 있으나, 원고들 주장에 따르면 원고들이 D를 상대로 갖는 소유권이전등기 청구권은 이 사건 건물 중 원고들의 상속분인 각 2/7 지분에 한하므로, D를 대위하여 말소를 구할 수 있는 지분 역시 각 2/7 지분(합계 4/7 지분)에 한정된다. 따라서 피고는 이 사건 이전등기 중 4/7 지분을 말소할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 각 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 각 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하다. 따라서 피고의 항소를 일부 받아들여 주문과 같이 제1심 판결을 변경한다.

재판장판사김지영

판사김명수

판사하상익

별지