

서울중앙지방법원 2024. 6. 26 선고 2023가합45802 판결 [소유권이전등기청구 등]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이지윤

피고D

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 정인섭, 정일성

변론 종결 2024. 5. 29.

판결 선고 2024. 6. 26.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는,

1. 원고 B에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 6/21 지분에 관하여, 원고 A에게 같은 부동산 중

4/21 지분에 관하여, 원고 C에게 같은 부동산 중 1/21 지분에 관하여 각 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

2. 원고 B에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 6/21 지분에 관하여, 원고 A에게 같은 부동산 중 4/21 지분에 관하여, 원고 C에게 같은 부동산 중 1/21 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고들과 피고는 형제자매 사이로, 아버지인 망 E이 1982. 12. 14. 사망하자, 어머니 F와 함께 망인 소유인 서울 송파구 G대 647.4m², H 대 345.9m², I 대 325.9m² 각 토지(이하 행정구역과 지번으로 특정한다) 등을 구 민법(1984. 4. 10. 법률 제3723호로 개정되기 전의 것) 제1009조 제1항1)에 따라 F와 원고 B(장남)가 각 6/21, 원고 A(차남)과 피고(삼남)가 각 4/21, 원고 C(장녀)이 1/21의 각 지분비율로 공동상속하였다.

나. 피고는 1995. 11. 29. J 소유인 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 토지와 이 사건 건물을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)이 신축되었고, 피고는 1996. 12. 11. 위 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 15호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장

1) 원고들과 피고는 F와 함께 이 사건 토지를 상속지분비율대로 매수하되 피고 명의로

소유권이전등기를 마치기로 하는 3자간 등기명의신탁약정을 체결하였다. 피고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 중 원고들의 각 상속지분에 해당하는 부분은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)에 따라 원인무효이므로, 피고는 원고 B에게 이 사건 토지 중 6/21지분, 원고 A에게 4/21지분, 원고 C에게 1/21 지분에 관하여 각 부당이득반환을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 원고들과 피고는 F와 함께 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 신축하여 상속지분비율대로 소유하되 피고 앞으로 소유권보존등기를 마치기로 하는 명의신탁약정을 체결하였다. 피고의 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기 중 원고들의 각 상속지분에 해당하는 부분은 부동산실명법에 따라 원인무효이므로, 피고는 원고 B에게 이 사건 건물 중 6/21지분, 원고 A에게 4/21지분, 원고 C에게 1/21 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 당사자들 사이에 다툼이 없거나 갑 제6, 7 내지 10, 12호증의 각 기재에 의하면, 다음 사실 내지 사정이 인정되기는 한다.

가) 피고는 1995. 8.경2) 이 사건 토지의 소유자인 J과 위 토지에 관하여 대금 1,700,000,000원인 매매계약을 체결하였다. 이 사건 토지의 매수자금은 원고들과 피고, F가 공동상속하였던 부동산 중 하나인 I토지를 1995. 3. 21. K 주식회사에 매각하고 받은 대금에서 마련된 것으로서, 당시 위 공동상속 부동산들을 관리하여 왔던 원고 A의 계좌에서 다음과 같이 송금되었다.

1995. 8. 28.	140,000,000	1995. 10. 26.	160,000,000
1995. 9. 5.	291,024,660	1995. 11. 28.	110,000,000
1995. 9. 26.	50,000,000	1995. 12. 2.	530,000,000
1995. 10. 18.	384,136,632	1995. 12. 13.	100,000,000
총계: 1,765,161,292			

나) 이 사건 건물은 1996. 12.경 이 사건 토지 지상에 완공되었는데, 그 공사대금은 535,000,000원으로서 원고 A의 계좌에서 지출되었다.

1996. 1. 30.	15,000,000	1996. 7. 29.	7,000,000
1996. 3. 18.	400,000,000	1996. 8. 9.	5,000,000
1996. 6. 17.	50,000,000	1996. 8. 21.	30,000,000
1996. 7. 2.	28,000,000	총계	
총계: 535,000,000			

다) 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁한 경우에 등기필증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이므로 명의신탁자라고 주장하는 사람이 이러한 권리관계 서류를 소지하고 있는 사실은 명의신탁을 뒷받침하는 유력한 자료가 되는데, 이 사건 토지에 관한 위 매매계약서 및 등기권리증은 원고 A이 소지하고 있었다.

라) 원고 A은 이 사건 각 부동산에 관한 재산세 등 각종 공과금을 납부하였고, 피고의 인감도장을 소지하고 있으면서 이 사건 건물에 관한 임대차계약의 체결, 연장 등 업무를 해왔다.

2) 그러나 갑 제5, 13호증, 을 제8, 15, 16호증의 각 기재 내지 영상에 의하여 인정할 수 있는 다음 사실 내지 사정을 종합하면, 원고들이 제출한 증거만으로 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 명의신탁 약정이 체결되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

가) 피고가 2022년경 이 사건 각 부동산을 매각하려고 하자 피고와 원고 A이 갈등을 겪게 되었는데, 2022. 9.경부터 2022. 12.경까지 이루어진 피고와 원고 A의 대화 내용 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 건물의 매각을 주도적으로 추진하고 있음을 알 수 있고(갑 제15호증 제15, 38 내지 40면, 갑 제16호증 제12면), 위 대화 중에 원고 A이 이 사건 건물이 피고의 소유임을 전제한 말을 하기도 하였다(갑 제16호증 제5, 32면).

나) (1) 원고들의 주장대로 이 사건 각 부동산에 관하여 원고들의 상속지분 상당의 명의신탁약정이 존재하였다면, 원고들은 명의신탁자로서 이 사건 각 부동산 매각에 대한 의사를 표명하였어야 하나, 원고들이 제출한 증거만으로는 그러한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 원고들은, 이 사건 각 부동산의 매각 문제로 가족들 사이에 갈등이 생기자 원고 A이 나머지 가족들을 대표하여 피고와 2022. 8. 30.자로 작성하였다는 각서(갑 제12호증)를 증거로 제출하면서

위 각서가 이 사건 각 부동산에 관한 명의신탁약정의 존재를 뒷받침한다는 취지로 주장한다.

위 각서에 날인된 피고의 인영이 피고의 인감도장에 의하여 현출된 사실에 관하여는 당사자들 사이에 다툼이 없기는 하다. 그러나 갑 제8, 10, 13 내지 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 사정들, 즉 ① 원고 A은 위 각서가 작성된 2022. 8. 30.경 기준 피고의 인감도장을 소지하면서 이 사건 건물의 임대사업을 관리하여 온 점, ② 위 각서에 날인된 피고의 인영과 부동산자로 기재된 피고의 이름 사이에는 서명이 기재되어 있는데, 진정성립에 다툼이 없는 갑 제8호증(각 임대차계약서)에서 확인되는 피고의 서명과는 차이가 있는 점, ③ 피고가 2022. 12. 22.경 원고 A에게 '임대사업관리 위임계약에 따른 수임인으로서의 신의성실의무를 저버리는 등 신뢰관계가 손상되어 더 이상 위임계약을 유지할 수 없다. 인감도장 등을 반환하여 달라.'는 취지의 내용증명우편을 보낸 점 등을 종합하면, 위 각서에 날인된 피고의 인영이 피고의 진정한 의사에 따라 날인된 것이라고 보기 어려우므로 위 각서의 진정성립의 추정은 깨어졌다고 할 것이고, 그 밖에 원고들이 제출한 증거만으로는 위 각서의 진정성립을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 위 각서는 증거로 삼을 수 없다.

(3) 설령, 위 각서의 진정성립이 인정된다 하더라도, 위 각서의 내용은 'G 토지의 소유권은 원고 B에게 있음을 인정한다.', 'F의 상속재산을 포기하고 위 상속재산은 원고 C이 소유하는 것으로 한다.', '이 사건 각 부동산3)의 매각을 원고 A에게 위임하며 그 대금은 원고 A이 관리한다.', '그 대금 중에서 피고 명의의 집(10억 원 내외)을 매수하고 30년간 매월 10,000,000원의 생활비를 원고 A이 피고에게 지급한다.'는 것으로, 그 기재 내용만으로는 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 명의신탁약정이 체결되었음을 인정하기 부족하다. 오히려 위 기재 내용에 의하면 피고가 이 사건 각 부동산을 단독 소유하고 있다는 전제에서 원고 B에게 그 매각의 위임 및 대금관리를 맡긴다는 취지로 해석된다.

다) 앞서 본바와 같이, 이 사건 각 부동산의 매수 및 신축자금이 원고들과 피고, F가 공동상속하였던 부동산 중 하나인 I 토지의 매각대금에서 마련되기는 하였으나, 피고는 일관하여 원고들과 피고, F가 함께 위 I 토지를 매각하면서 다른 공동상속재산들 중 G4) 토지 및 그 지상 4층 건물은 원고 B가, H 토지 및 그 지상 건물은 원고 C이, 그리고 위 I 토지 매각대금의 일부로 구입한 이 사건 각 부동산은

피고가, 나머지 대금 및 대출금으로 구입한 M 토지 및 그 지상 건물은 원고 A이 갖는 것으로 사실상 상속재산분할합의를 하였다는 취지로 주장하여온바, 실제로 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 단독 명의의 소유권보존등기 내지 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본바와 같고, 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면 원고 A이 2000. 10. 25. M 토지에 관하여 단독 명의로 소유권이전등기를 마친 사실 또한 인정할 수 있어 피고의 주장에 일부 부합하는 측면이 있다.

라) 원고 A이 이 사건 토지의 등기관리증 내지 이 사건 각 부동산에 관한 각종 공과금 납부에 관한 자료를 소지하였기는 하나, 이는 당시 원고 A이 공동상속재산을 관리하면서 그중 I 토지의 매각대금으로 이 사건 각 부동산의 매수 내지 신축에 필요한 자금을 지출하거나, 피고로부터 임대관리업무를 위임받아 수행했기 때문으로 보이는바, 원고 A은 2022. 12. 22.경 피고로부터 '임대사업관리 위임계약에 따른 수임인으로서의 신의성실의무를 저버리는 등 신뢰관계가 손상되어 더 이상 위임계약을 유지할 수 없다. 인감도장 등을 반환하여 달라.'는 취지의 내용증명우편을 받기도 하였다.

마) 한편 원고들의 주장에 따르면 원고들은 이 사건 각 부동산 중 상속지분에 상응하는 부분의 비율만큼 피고에게 명의신탁하였고, 이를 원고 A으로 하여금 관리하게 하였다는 것인바, 그렇다면 이 사건 건물의 임대수익의 경우 원고 A이 피고뿐만 아니라 다른 원고들에게도 분배함이 자연스럽다. 그런데 원고 A의 O은행계좌거래내역에 따르면, F에 대한 이체 내역은 거의 없고, 원고 C이 F와 동거하고 있다고 가정하더라도(갑 제15호증의 기재에 의하면 원고 C이 F와 동거하고 있다고 볼 여지가 있다) 원고 C에게 이체되는 액수와 빈도가 많지 않으며, 원고 B에 대한 이체 내역은 거의 없다.

3) 원고들이 주장하는 사실관계에 의하더라도 원고들의 이 사건 청구는 다음과 같은 점에서 이유 없다.

가) 이 사건 토지에 관한 원고들의 주장대로 원고들과 피고가 F와 함께 이 사건 토지를 상속지분비율대로 매수하되 피고 명의로 소유권이전등기를 마치기로 하였다고 하더라도, 갑 제6호증의 기재에 의하면 이 사건 토지에 관한 매매계약의 당사자는 J과 피고이고, 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 토지에 관한 매매계약의 효과를 원고들에게도 직접 귀속시킬 의도로 위 매매계약이 체결된 사정이 있다고 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거도 없으므로 이 사건

토지에 관한 명의신탁약정은 계약명의신탁약정에 해당한다고 할 것이다.

그런데 부동산실명법 시행 이후인 1995. 8.경 이루어진 이 사건 토지에 관한 원고들과 피고 사이의 계약명의신탁약정은 무효이나, 그 매도인인 J이 그러한 사실을 알았다고 볼 만한 자료가 없는바, 피고는 이 사건 토지에 관한 완전한 소유권을 취득하게 되고, 명의신탁자인 원고들로서는 피고에게 자신이 입은 손해인 이 사건 토지의 매수대금 상당액 등을 부당이득으로 반환청구할 수 있을 뿐, 이 사건 토지에 관하여 원고들의 상속비율에 따른 지분이전등기절차의 이행을 구할 권리가 있다고 보기도 어렵다.

설령 J이 위 계약명의신탁약정의 체결 사실을 알고 있었다 하더라도, 부동산실명법 제4조 제2항 본문에 따라 이 사건 토지의 소유권은 J에게 있다 할 것이므로, J이 피고를 상대로 피고 명의의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 원인무효라는 이유로 그 말소를 구하는 것은 별론으로 하더라도, 원고들이 피고를 상대로 직접 이 사건 토지에 관하여 상속비율에 따른 지분이전등기절차의 이행을 구할 권리가 있다고 볼 수도 없다(원고들은 이 사건 토지에 관하여 J과 아무런 계약관계가 없으므로, J을 대위하여 피고 명의의 소유권이전등기의 말소를 구하거나 상속비율에 따른 지분이전등기절차의 이행을 구할 수도 없다).

또한 원고들이 주장하는 바와 같이 이 사건 토지에 관하여 3자간 등기명의신탁약정이 체결되었다 하더라도, 3자간 등기명의신탁의 경우 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 유효하므로 명의신탁자는 매도인에게 매매계약에 기초한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 무효인 명의수탁자 명의의 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있을 뿐(대법원 2019. 7. 25. 선고 2019다203811, 203828 판결), 3자간 등기명의신탁에 있어서 그 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 된다고 하더라도 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있어 그 등기 명의를 보유하지 못하는 손해를 입었다고 볼 수 없고, 명의신탁 부동산의 소유권이 매도인에게 복귀된 마당에 명의신탁자가 무효의 등기명의인인 명의수탁자를 상대로 그 이전등기를 구할 수도 없다고 보아야 하므로, 결국 3자간 등기명의신탁에서 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수는 없다(대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다55290, 55306

판결 등 참조). 한편 원고들은 매도인(J)의 소유권이전등기말소등기청구권을 대위행사하고 있지도 않다. 따라서 애당초 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득한 바 없고, 원고들의 주장에 의하더라도 매도인(J)에 대하여 소유권이전등기청구권만 가지고 있을 뿐인 원고들이, 피고에게 직접 부당이득반환청구권으로 이 사건 각 부동산 중 각 상속지분비율 상당 지분 그 자체의 반환을 구할 수 없다고 봄이 타당하다.

나) 이 사건 건물에 관하여 원고들은, 원고들과 피고, F가 공동상속재산으로 이 사건 건물을 신축하여 상속지분비율대로 소유하되 피고 명의로 소유권보존등기를 마치기로 하였다고 주장하면서 피고에 대하여 이 사건 건물에 관한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있다. 일반적으로 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 건축한 사람이 그 건물의 소유권을 원시취득하지만, 도급계약에서 수급인이 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 도급인과 수급인 사이에 도급인 명의로 건축허가를 받아 소유권보존등기를 하기로 하는 등 완성된 건물의 소유권을 도급인에게 귀속시키기로 합의한 것으로 보일 경우에는 그 건물의 소유권은 도급인에게 원시적으로 귀속되는바(대법원 1992. 8. 18. 선고 91다25505 판결 참조), 원고들의 주장에 의하더라도 자신들의 노력과 자재로써 이 사건 건물을 신축하였다는 취지는 아니고 단지 이 사건 건축을 신축하는데 드는 비용을 상속재산 처분대금으로 출연했다는 것에 불과하다. 이 사건 건물에 관한 건축허가명의를 피고 명의였던 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없는 이상 이 사건 건물은 이를 건축하였던 사람이 원시취득한 후 피고 앞으로 소유권보존등기를 마쳤거나, 피고가 이를 원시취득하여 소유권보존등기를 마침으로써 이 사건 건물의 소유권을 온전하게 취득한 사실에는 변함이 없고, 그 과정에서 원고들이 건축비 등 제반 비용을 함께 투입하였다 하더라도 그러한 사실만으로 원고들이 이 사건 건물의 소유권을 각자의 상속지분별로 원시취득하게 되는 것은 아니다. 따라서 원고들의 주장에 의하더라도 원고들이 법률에 의하여 이 사건 건물 중 상속지분비율 상당 지분에 관한 소유권을 취득한 자5)로서 진정한 등기명의를 회복을 위한 소유권이전등기청구를 할 수 있다고 보기도 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 각 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박사랑

판사김혜민

판사김도형

별지

1) 구 민법(1984. 4. 10. 법률 제3723호로 개정되기 전의 것)

제1009조(법정상속분) ① 동순위의 상속인이 수인인 때에는 그 상속분은 균분으로 한다. 그러나 재산상속인이 동시에 호주상속을 할 경우에는 상속분은 그 고유의 상속분의 5할을 가산한다.

② 동일가적내에 없는 여자의 상속분은 남자의 상속분의 4분의 1로 한다.

③ 피상속인의 처의 상속분은 직계비속과 공동으로 상속하는 때에는 동일가적내에 있는 직계비속의 상속분의 5할을 가산하고 직계존속과 공동으로 상속하는 때에는 직계존속의 상속분의 5할을 가산한다.

2) 갑 제6호증(등기권리증)에서 확인되는 매매계약서 작성일은 1995. 11. 29.이고, 매매대금은 950,000,000원이나, 원고들은 위 매매계약서의 실제 작성일은 1995. 8.경이고, 실제 매매대금액수는 1,700,000,000원이라고 주장하였고(소장 제4면), 피고 또한 이에 대하여 달리 다투지 않고 있다.

3) 각서에는 "서울 강남구 L"라고 되어 있다.

4) 피고는 '원고들과 피고, F는 G, H, I 각 토지를 공동상속하였다.'고 하면서도 '장남 B가 N 토지 및 지상 4층 건물을 갖기로 하였다.'고 주장하였는데(2023. 5. 17.자 준비서면 제2면), 위 'N 토지'는 문맥상 'G 토지'의 오기로 보인다.

5) 조세심판원 2011. 1. 11. 선고 2010지0277 결정 참조