

제주지방법원 2013. 10. 11 선고 2013가단1098 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

원고A

피고B

변론 종결 2013. 8. 30.

판결 선고 2013. 10. 11.

주문

1. 피고는 원고에게 제주시 C 대 291㎡ 중 2/3 지분에 관하여는 부당이득반환을 원인으로 한, 1/3 지분에 관하여는 1993. 9. 23.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 주위적 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 피고는 원고에게 제주시 C 대 291㎡에 관하여 이 사건 판결선고일자 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지 : 피고는 원고에게 제주시 C 대 291㎡ 중 1/3 지분에 관하여 1993. 9. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(원고는 위 토지 중 2/3 지분에 관하여 이 사건 판결선고일 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행도 구하나, 이는 주위적 청구취지에 포함되는 내용이다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 자매사이로서, 제주시로부터 제주시 C 대 291㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하면서 1993. 9. 18. "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 이의가 없도록 할 것을 공증하는 것"이라는 내용의 '공증확인서'(갑 제1호증)를 작성하였다. 나. 원고와 피고는 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'(갑 제2호증)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 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 청구에 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

위 인정사실에 의하면, 원·피고는 이 사건 토지를 매수하면서 원고가 그 중 2/3 지분, 피고가 1/3 지분을 취득하되 다만 위 2/3 지분에 대해서도 피고 앞으로 소유권이전등기를 경료하기로 약정하여, 원고가 실질적으로 이 사건 토지 중 2/3 지분을 취득하기로 하였으나 1995. 9. 26. 피고 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 원고는 피고에게 이 사건 토지 중 2/3 지분을 명의신탁하였다고 할 것이고, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하면, 명의신탁 약정의 무효에도 불구하고 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하나 다만 그 부동산 자체를 부당이득한다고 할 것이므로(대법원 2002. 12. 26. 선고 2000다21123 판결 참조), 피고는 원고에게 이 사건 토지의 2/3 지분을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다만, 이 사건 토지 중 1/3 지분에 관하여서는 매수할 당시 피고의 소유로서 1993. 9. 23. 피고가 원고에게 위 1/3 지분을 매매대금 5,000만 원에 매도하기로 하였으나 아래에서 보는 바와 같이 원고가 피고에게 잔금 3,000만 원을 지급하지 않은 이상 원고가 피고에게 위 1/3 지분까지 명의신탁하였다고 볼 수 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 2/3 지분에 관하여 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 '양도양수서'(갑 제2호증)의 작성에 따른 매매계약에 따라 이 사건 토지 중 1/3 지분에 관하여 1993. 9. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 소멸시효 항변 피고는, 원고의 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권은 소멸시효의 완성으로 이미 소멸되었다고 주장하므로 살피건대, 매수인이 목적 부동산을 인도받아 계속 점유하는 경우에는 그 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행하지 않고, 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것인바(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다73011 판결 등 참조), 갑 제8호증의 1, 2의 각 기재, 이 법원의 제주감귤농협중앙로지점장에 대한 금융정보제출명령회신결과, 제주 시장에 대한 과세정보제출명령회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 여러 차례에 걸쳐 피고의 남편인 E 명의의 통장으로 이 사건 토지에 관하여 부과된 재산세 상당액의 금원을 송금하여 온 사실, 제주시에 거주하는 원고의 사위인 소외 F가 2007. 6. 20.경 이 사건 토지에 하우스를 설치하여 무단으로 점유하고 있는 자에게 위 하우스의 철거요구 등을 하는 등으로 원고를 대리하여 관리를 하여 온 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 원고는 이 사건 토지를 원고의 사실적 지배 하에서 관리·점유하여 왔다고 할 것이므로, 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 진행되지 않았다고 할 것이어서 피고의 위 항변은 이유 없다.

2) 동시이행항변 가) 그리고 피고는, 원고로부터 매매잔금을 지급받을 때까지는 원고의 청구에 응할 수 없다고 동시이행의 항변을 하므로 살피건대, 원고가 피고로부터 이 사건 토지의 1/3 지분을 매매대금 5,000만 원에 매수하면서 잔금 3,000만 원을 1994. 2. 10.까지 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 매매잔금 3,000만 원을 지급할 의무가 있고, 피고의 이 사건 토지의 소유권이전등기절차의 이행의무는 원고의 위 매매잔금 지급의무와 동시이행관계에 있다고 할 것이므로, 피고의 위 항변은 이유 있다.

나) 이에 대하여 원고는, 피고에게 잔금 3,000만 원을 모두 변제하였으므로 피고의 위 항변은 이유 없다는 취지로 주장하나, 원고가 피고에게 잔금 3,000만 원을 모두 지급하였다는 점에 관하여 갑 제5호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

다) 또한 원고는, 피고의 위 매매대금청구권이 소멸시효로 완성되었다고 주장하므로 살피건대, 부동산에 대한 매매대금 채권이 소유권이전등기청구권과 동시이행의 관계에 있다고 할지라도 매도인은 매매대금의 지급기일 이후 언제라도 그 대금의 지급을 청구할 수 있는 것이며, 다만 매수인은 매도인으로부터 그 이전등기에 관한 이행의 제공을 받기까지 그 지급을 거절할 수 있는 데 지나지 아니하므로 매매대금 청구권은 그 지급기일 이후 시효의 진행에 걸린다고 할 것인바(대법원 1991. 3. 22. 선고 90다9797 판결 참조), 위 매매잔금 지급기일인 1994. 2. 10.로부터 10년이 경과하였음은 역수상 명백하므로 피고의 매매대금청구권은 소멸시효의 완성으로 소멸되었다고 할 것이어서 원고의 위 주장은 이유 있고, 결국 피고의 동시이행항변은 이유 없다.

다. 소결론

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 1/3 지분에 관하여 1993. 9. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하며, 예비적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사황성미