

대법원 2004. 6. 25 선고 2004다6764 판결 [소유권이전등기말소등기]
[공2004.8.1.[207],1240]

판 시 사 항

이른바 3자간 등기명의신탁에 있어서, 명의수탁자가부동산실권리자명의등기에관한법률에서 정한 유예기간 경과 후에 자의로명의신탁자에게 바로 소유권이전등기를 경료해 준 경우, 그 등기의 효력(유효)

판 결 요 지

명의신탁자가 소유자로부터 부동산을 양도받으면서 명의수탁자와 사이에 명의신탁약정을 하여 소유자로부터 바로 명의수탁자 명의로 소유권이전등기를 하는 이른바 3자간 등기명의신탁에 있어서, 명의수탁자가 부동산실권리자명의등기에관한법률에서 정한 유예기간 경과 후에 자의로 명의신탁자에게 바로 소유권이전등기를 경료해 준 경우, 같은 법에서 정한 유예기간의 경과로 기존 명의신탁약정과 그에 의한 명의수탁자 명의의 등기가 모두 무효로 되고, 명의신탁자는 명의신탁약정의 당사자로서 같은 법 제4조 제3항의 제3자에 해당하지 아니하므로 명의신탁자 명의의 소유권이전등기도 무효가 된다 할 것이지만, 한편 같은 법은 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 아니하여 유예기간 경과 후로도 매도인과 명의신탁자 사이의

매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수도 있으므로, 명의수탁자가 명의신탁자 앞으로 바로 경료해 준 소유권이전등기는 결국 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다.

참 조 조 문

부동산실권리자명의등기에관한법률 제4조, 제12조 제1항

참 조 판 례

대법원 2000. 3. 28. 선고 99다56529 판결대법원 2003. 5. 16. 선고 2003다11714 판결대법원
2000. 3. 28. 선고 99다56529 판결대법원 2003. 5. 16. 선고 2003다11714 판결

전 문

【원고, 상고인】 김◎권

(소송대리인 변호사 이♡형 외 4인)

【피고, 피상고인】 조×원 외 2인

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고와 조×원이 피고 이△동으로부터 ○○시 ○○면신양리 산 25-1 임야 10,512㎡{이하 '분할 전 토지'라 한다.

분할 전 토지는 그 후 같은 리 산 25-1 임야 9,136㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다), 산 25-2 임야 1,160㎡, 산 25-3 임야 216㎡로 분할되었다.}를 공동으로 매수한 후 피고 남×용에게

명의신탁하였다는 원고의 주장에 대하여, 원심판시 각 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다는 이유로 이를 배척한 다음, 관련 증거에 의하여 인정되는 그 판시와 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 피고 이△동으로부터 분할 전 토지를 단독으로 매수하였다가 이를 피고 조×원에게

전매하였고, 피고 조×원은 처남인 피고 남×용과 명의신탁약정을 한 다음, 원고를 통해 피고

이△동에게 부탁하여 피고 이△동으로부터 분할 전 토지에 관한 소유권이전등기를 피고 남×용 명의로 직접 경료받았다가 그 후 실소유자인 자신의 명의로 소유권이전등기를 경료하였다고 인정하였는바,

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 사실인정은 정당한 것으로 수긍이 되고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 사실오인 또는 입증책임에 대한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 그런데 원심은 위와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 토지에 관한 피고 조×원과 피고 남×용 사이의 명의신탁약정과 그에 기한 피고 남×용 명의의 소유권이전등기는

부동산실권리자명의등기에관한법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)에 정한 유예기간(1996. 7. 1.)의 경과로 무효가 되고, 피고 조×원 명의의 소유권이전등기 역시 매도인 명의로의 복귀절차를 밟지 않은

채 명의수탁자에서 바로 명의신탁자에게로 소유권이전등기가 마쳐진 것으로서 일응 무효이지만(종국적으로는 이 사건 토지의 실권리자는 피고 조×원으로서 그 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하여 유효하다.), 설령 피고 남×용, 조×원 명의의 소유권이전등기가 각 말소되어 피고 이△동이 그 소유권을 회복하고, 나아가 원고가 소유권을 회복한 피고 이△동으로부터 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 받는다 하더라도, 어차피 원고는 다시 피고 조×원에게 위 전매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐 주어야 할 처지에 있다 할 것인데, 이미 피고 조×원 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 이상, 원고는 피고 조×원, 남×용 명의의 소유권이전등기의 말소는 물론, 피고 이△동에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 아무런 이익이 없다 할 것이므로, 이 사건 소는 부적법하다고 판단하였다.

그러나 명의신탁자가 소유자로부터 부동산을 양도받으면서 명의수탁자와 사이에 명의신탁약정을 하여 소유자로부터 바로 명의수탁자 명의로 소유권이전등기를 하는 이른바 3자간 등기명의신탁에 있어서, 명의수탁자가 부동산실명법에서 정한 유예기간 경과 후에 자의로 명의신탁자에게 바로 소유권이전등기를 경료해 준 경우, 부동산실명법에서 정한 유예기간의 경과로 기존 명의신탁약정과 그에 의한 명의수탁자 명의의 등기가 모두 무효로 되고, 명의신탁자는 명의신탁약정의 당사자로서 같은 법 제4조 제3항의 제3자에 해당하지 아니하므로 명의신탁자 명의의 소유권이전등기도 무효가 된다 할 것이지만, 한편 같은 법은 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 아니하여 유예기간 경과 후로도 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수도 있으므로, 명의수탁자가 명의신탁자 앞으로 바로 경료해 준 소유권이전등기는 결국 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다 할 것이다.

따라서 이 사건에 있어서도 명의수탁자인 피고 남×용이 부동산실명법에서 정한 유예기간 경과 후에 자의로 명의신탁자인 피고 조×원에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경료함으로써 결국 피고 조×원 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기가 되었다 할 것이고, 따라서 피고 이△동에게는 이 사건 토지에 대한 소유권이 없으므로 피고 이△동은 피고 조×원에게 그 말소등기를

청구할 수 없고, 명의수탁자인 피고 남×용에게도 말소등기를 청구할 수 없으며, 한편 피고 이△동의 원고에 대한 소유권이전등기의무도 특별한 사정이 없는 한 이행불능되었다고 할 것이어서 원고의 피고 이△동에 대한 소유권이전등기청구권도 인정되지 아니하므로, 원고의 피고 이△동에 대한 소유권이전등기청구에 관한 주장은 이유 없고, 원고의 피고 조×원, 남×용에 대한 이 사건 소도 피보전권리가 존재하지 아니하여 당사자적격이 없는 자가 제기한 채권자대위소송에 해당하므로 부적법하다고 할 것이다.

그렇다면 원고의 피고 조×원, 남×용에 대한 소에 대한 원심판결은 그 판결이유를 달리하고 있지만 결국, 원고의 피고 조×원, 남×용에 대한 소를 각하하여야 한다는 이 판결과 그 결론을 같이 하여 옳은 것으로 수긍이 가고, 원고의 피고 이△동에 대한 청구는 이유가 없어 이를 기각할 것이지만 원고만이 상고한 이 사건에서 소를 각하한 원심판결을 파기하여 원고에게 더 불리한 청구기각의 판결을 할 수는 없으므로 이 부분에 대한 원심판결도 그대로 유지될 수밖에 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하기로 하여 관여 대법관 의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 배기원(재판장) 유지담 이강국 김용담(주심)