

광주지방법원 2020. 5. 21 선고 2018가단28476 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강창원

피 고 1. B

2. C

피고 1, 2의 소송대리인 변호사 임일도

피고 1, 2의 소송복대리인 변호사 김현도

3. D

소송대리인 변호사 김성철

변 론 종 결 2020. 4. 23.

판 결 선 고 2020. 5. 21.

주 문

1. 이 사건 소 중 원고의 피고들에 대한 소유권이전등기행위 취소청구 부분을 각하한다.
2. 피고 B, C은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 등기국 2017. 9. 1. 접수 제149531호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분의 30%는 원고가, 나머지는 피고 B, C이 각 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 원고와 피고 B, C 사이의 2017. 9. 1. 및 피고 B, C과 피고 D 사이의 별지 목록 기재 부동산에 대한 각 매매에 의한 소유권이전등기행위는 이를 취소한다.

2. 주문 제2항 및 피고 D은 피고 B, C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 등기국 2017. 11. 15. 접수 제195339호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

(한편, 원고 소송대리인은 2020. 4. 21.자 준비서면에서 피고 B, C에 대한 예비적 청구원인으로 1억 원의 손해배상을 구한다고 주장하면서도 변론종결일까지 예비적 청구취지를 추가하지 않았는바, 원고의 예비적 청구 자체가 없으므로 이 부분에 대해서는 따로 판단하지 아니한다.)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 7. 10. 공인중개사인 E과 사이에 원고 소유의 광주 서구 F 대 1,551㎡ 중 16분의 1 지분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 및 그 지상 건물을 매매대금 1억 원에 매도하되, 계약금은 당일 지급받고, 중도금 4,000만 원은 2017. 8. 10., 잔금 5,000만 원은 2017. 8. 30. 각 지급받기로 하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 부동산매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. E은 원고에게 위 부동산매매계약에 따른 중도금 지급기일이 지나도록 중도금 4,000만 원을 지급하지 못하고 있던 중 2017. 8. 말경 원고에게 “내가 운영하는 주식회사 G 명의로 전남 함평군 H 임야 23,101㎡(이하 'H 임야'라 한다)를 매입하였는데 개발 가능성이 있어 땅값이 오를 것이니 이

사건 부동산과 교환하자. 이 사건 부동산이 1억 원이니까 H 임야를 측량해서 그 중 5,289㎡를 분할해서 넘겨주겠다. 2017. 12. 말경까지는 소유권이전등기를 넘겨줄테니 대신 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기를 먼저 넘겨달라. 그러면 나중에 좋은 땅을 분할해서 주겠다.”라고 제안하였고, 원고도 이에 동의하여 2017. 8. 31. E의 중개로 주식회사 G와 사이에 H 임야 중 5,289㎡를 매매대금 1억 원에 매수하는 내용의 부동산매매계약을 체결하였다.

다. 원고는 E과의 합의에 따라 이 사건 부동산의 소유권을 E이 지정하는 피고 B(E의 처)과 피고 C(E의 동업자 I의 아들)에게 이전하기 위하여 이 사건 부동산 및 그 지상 건물을 피고 B, C에게 매도하는 내용의 부동산매매계약서를 작성하였고, 2017. 8. 31. 광주 남구 J주민센터에서 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기신청을 위임받은 K 법무사 사무소 직원에게 부동산 매수자를 피고 B, C으로 기재하여 본인이 직접 발급받은 부동산매도용 인감증명서와 필적기재 란에 ‘본인은 위 등기의무자와 동일인임을 확인합니다’라고 자필로 기재하고 서명한 후 우무인을 찍은 등기의무자 본인 확인용 확인서면을 자신의 운전면허증을 첨부하여 함께 교부하였다.

라. 원고가 법무사 사무소 직원에게 교부한 소유권이전등기신청에 필요한 위 서류에 의하여 원고 소유의 이 사건 부동산 및 그 지상 건물 중 각 2분의 1 지분에 관하여 피고 B(32분의 1 지분)과 피고 C(32분의 1 지분) 명의로 광주지방법원 등기국 2017. 9. 1. 접수 제149531호로 2017. 7. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘피고 B, C 명의 소유권이전등기’라 한다)가 마쳐졌다.

마. 이 사건 부동산의 지상 건물은 2017. 9. 27. 멸실되었다.

바. 피고 D은 피고 B, C으로부터 위 피고들 소유의 이 사건 부동산을 매매대금 1억 2,500만 원에 매수하고 매매대금을 모두 지급한 후 광주지방법원 등기국 2017. 11. 15. 접수 제195339호로 2017. 11. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘피고 D 명의 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을가 제1, 4, 12 내지 15호증, 을나 제1 내지 9호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 주장의 요지

가) E과 피고 B, C의 부동산실권리자명의등기에관한법률위반(명의신탁약정)에 따른 피고 B, C 명의 소유권이전등기의 무효

원고는 E과 이 사건 부동산매매계약을 체결하였을 뿐 피고 B, C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 사실이 없다. E이 매수하기로 한 이 사건 부동산에 관하여 매매계약 당사자가 아닌 피고 B, C 명의로 소유권이전등기가 이루어진 것은 명의신탁약정에 의한 것이다.

따라서 피고 B, C 명의 소유권이전등기는 부동산실권리자명의등기에관한법률위반으로 무효이므로 말소되어야 하고, 피고 D 명의 소유권이전등기도 무효등기에 터잡은 등기이므로 말소되어야 한다.

나) E의 사기에 의한 이 사건 부동산매매계약의 취소

원고는 E과 이 사건 부동산매매계약을 체결하였는데, E은 원고에게 위 부동산매매계약에 따른 중도금 지급기일이 지나도록 중도금을 지급하지 못하고 있던 중 2017. 8. 말경 원고에게 “내가 운영하는 주식회사 G 명의로 H 임야를 매입하였는데 개발 가능성이 있어 땅값이 오를 것이니 이 사건 부동산과 교환하자. 이 사건 부동산이 1억 원이니까 H 임야를 측량해서 그 중 5,289㎡를 분할해서 넘겨주겠다. 2017. 12. 말경까지는 소유권이전등기를 넘겨줄테니 대신 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기를 먼저 넘겨달라. 그러면 나중에 좋은 땅을 분할해서 주겠다.”라고 거짓말하였고, 원고는 E의 위와 같은 기망행위에 속아 피고 B, C 명의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

원고와 E 사이의 이 사건 부동산매매계약은 E의 사기에 의한 것이므로, 원고는 민법 제110조에 따라 위 부동산매매계약을 취소한다. 따라서 피고 B, C 명의 소유권이전등기는 취소에 따른 원상회복으로 말소되어야 하고, 피고 D 명의 소유권이전등기 역시 말소되어야 한다.

2) 피고 B, C 주장의 요지

피고 B, C 명의 소유권이전등기는 원고의 자유로운 의사에 의하여 이루어진 것으로 유효하다(피고 B, C 소송대리인은, E과 피고 B, C 사이에 명의신탁약정이 있다거나 E의 사기를 이유로 이 사건 부동산매매계약을 취소한다고 주장하면서 청구원인을 최종적으로 정리한 원고 소송대리인의 2020. 3. 26.자 준비서면 및 2020. 4. 21.자 준비서면을 송달받고도 이 판결 선고일에 이르기까지 위와 같은 주장에 대하여 별다른 반박을 하지 않고 있다).

3) 피고 D 주장의 요지

피고 B, C 명의 소유권이전등기가 명의신탁등기에 해당한다고 하더라도 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제4조 제3항에 따라 명의신탁약정의 무효를 이유로 제3자인 피고 D에게 대항할 수 없고, 원고가 E의 사기를 이유로 이 사건 부동산매매계약을 취소한다고 하더라도 소유권이전등기 의사표시의 취소로 선의의 제3자인 피고 D에게 대항할 수 없다. 따라서 원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 없다.

나. 판 단

1) 원고의 피고들에 대한 소유권이전등기행위 취소청구 부분의 적법 여부

원고는, 원고와 피고 B, C 사이 및 피고 B, C와 피고 D 사이의 별지 목록 기재 부동산에 대한 각 매매에 의한 소유권이전등기행위의 취소를 구하고 있으나, 소유권이전등기행위는 취소의 대상인 법률행위가 아니고, 원고로서는 그 등기원인인 원고와 피고 B, C 사이 및 피고 B, C와 피고 D 사이의 이 사건 부동산에 관한 각 매매계약에 무효 또는 취소사유가 있음을 이유로 피고들 명의 각 소유권이전등기의 말소를 구하여 그 청구가 인용되면 목적을 달성할 수 있는 것이어서 이를 별도로 소구할 이익이 없으므로(원고는 이 부분 청구취지와 별도로 피고들을 상대로 피고들 명의 각 소유권이전등기의 말소를 구하고 있다), 이 부분 소는 부적법하다.

2) 피고 B, C 명의 소유권이전등기의 말소등기청구에 관한 판단

부동산실명법 제4조에 의하면, ‘명의신탁약정은 무효로 하고(제1항), 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물건변동은 무효로 하되, 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다(제4조 제2항)’라고 규정되어 있다.

살피건대, 위 기초사실과 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고의 의사에 따라 피고 B, C 명의 소유권이전등기가 마쳐진 점, E이 명의신탁약정에 의하여 피고 B, C 명의 소유권이전등기를 마쳤다는 범죄사실로

부동산실권리자명의등기에관한법률위반죄로 공소제기된 점, 피고 B, C 소송대리인은 E과 피고 B, C

사이에 명의신탁약정이 있다고 주장하는 원고 소송대리인의 2020. 3. 26.자 준비서면과 2020. 4. 21.자 준비서면 및 갑 제6호증(E에 대한 공소장)을 송달받고도 이 판결 선고일에 이르기까지 위와 같은 명의신탁약정 주장에 대하여 별다른 반박을 하지 않고 있는 점 등에 비추어 볼 때, E과 피고 B, C 사이에 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁약정이 존재하고, 매도인인 원고 역시 위와 같은 명의신탁약정을 알고 있었다고 봄이 상당하다.

따라서 명의신탁약정에 따라 이루어진 피고 B, C 명의 소유권이전등기는 무효이므로, 피고 B, C은 원고에게 자신 명의 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.1) (한편, E의 사기에 의하여 이 사건 부동산매매계약을 취소한다는 주장은 선택적 청구원인에 불과하므로 E과 피고 B, C 사이의 명의신탁약정을 이유로 피고 B, C 명의 소유권이전등기의 말소를 명하는 이상 이를 별도로 판단할 필요는 없으나, 부가적으로 살펴보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 E의 사기에 의하여 이 사건 부동산매매계약이 체결되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.)

3) 피고 D 명의 소유권이전등기의 말소등기청구에 관한 판단

가) 원고는, 피고 B, C 명의 소유권이전등기가 명의신탁약정에 따라 이루어진 것으로 무효이므로 말소되어야 하고, 피고 D 명의 소유권이전등기도 말소되어야 한다고 주장하나, 부동산실명법 제4조 제3항에 의하면, 명의신탁약정은 무효로 하고(제1항), 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 하되(제2항), ‘제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다’라고 규정되어 있는바, 앞서 본 바와 같이 피고 B, C 명의 소유권이전등기가 명의신탁약정에 따른 등기에 해당하여 무효라고 하더라도 제3자인 피고 D에게는 대항하지 못하므로, 원고의 피고 D에 대한 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 원고는, E의 사기에 의하여 체결된 이 사건 부동산매매계약을 취소하였으므로, 피고 B, C 명의 소유권이전등기는 취소에 따른 원상회복으로 말소되어야 하고, 피고 D 명의 소유권이전등기 역시 말소되어야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 E의 사기에 의하여 이 사건 부동산매매계약이 체결되었다고 보기 어려우므로, 이를 전제로 한 원고의 피고 D에 대한 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다[설령, 이 사건 부동산매매계약을 E의 사기에 의한

의사표시를 이유로 원고가 취소하였다고 하더라도, 을나 제1 내지 9호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고 D은 원고나 E, 피고 B, C과 모르는 사이였던 점, 피고 D이 이 사건 부동산을 매수하게 된 경위, 매매대금을 모두 지급하고 소유권이전등기를 마친 점 등에 비추어 볼 때 피고 D은 선의의 제3자에 해당하므로, 원고는 의사표시의 취소로 선의의 제3자인 피고 D에게 대항하지 못한다. 따라서 원고의 피고 D에 대한 이 부분 주장은 마찬가지로 이유 없다}.

3. 결 론

그렇다면, 이 사건 소 중 원고의 피고들에 대한 소유권이전등기행위 취소청구 부분은 부적법하므로 각하하고, 원고의 피고 B, C에 대한 나머지 청구는 이유 있으므로 이를 인용하며, 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이차웅

부동산의 표시

광주 서구 F 대 1,551㎡

중 피고 B의 32분의 1 지분 및 피고 C의 32분의 1 지분, 피고 D의 32분의 2 지분
끝.

1) 소유권에 관하여 순차적으로 각 등기가 경료된 경우, 후순위 등기의 말소가 가능한지에 관계없이 전순위 등기의 말소절차 이행을 명할 수 있고(대법원 1995. 10. 12. 선고 94다47483 판결 등 참조), 순차 경료된 소유권이전등기의 각 말소 청구소송은 보통공동소송이므로 그 중의 어느 한

등기명의자만을 상대로 말소를 구할 수 있고, 최종 등기명의자에 대하여 등기말소를 구할 수 있는지에 관계없이 중간의 등기명의자에 대하여 등기말소를 구할 소의 이익이 있는바(대법원 1998. 9. 22. 선고 98다23393 판결 참조), 피고 D 명의 소유권이전등기의 말소등기청구에 관한 판단 부분에서 살펴보는 바와 같이 원고가 (선익의) 제3자인 피고 D을 상대로 피고 D 명의 소유권이전등기의 말소를 구할 수 없다고 하더라도, 피고 B, C 명의 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 명할 수 있다고 할 것이다.