

대구지방법원 서부지원 2023. 7. 4 선고 2022가단2401 판결 [소유권이전등기말소(원인무효)]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 오문기

피 고 B

소송대리인 법무법인 대경종합법률사무소

담당변호사 최석완

변 론 종 결 2023. 5. 16.

판 결 선 고 2023. 7. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 서부지원 고령등기소 2009. 2. 25. 접수 제1632호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 1994. 5. 20. 구 경북 고령군 C 전 60㎡에 관하여 소유권보존등기를, 1996. 3. 11. 구 경북 고령군 D 답 1,927㎡ 및 구 경북 고령군 E 전 238㎡에 관하여 각 1996. 3. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다. 위 세 토지는 2007. 1. 22. 구 경북 고령군 E 전 2,225㎡로 병합된 다음, 2007. 7. 23. 구 경북 고령군 E 전 400㎡, 구 경북 고령군 F 전 1,027㎡, 구 경북 고령군 G 전 798㎡로 분할되었다.

나. 원고는 2007. 8. 21. 위 가.항 기재 구 경북 고령군 E 전 400㎡와 구 경북 고령군 H 대 260㎡ 지상에 있는 건물(경량철골구조 판넬지붕 2층건 1층 단독주택 85.15㎡, 2층 단독주택 22.14㎡)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. 위 가.항 기재 구 경북 고령군 E 전 400㎡는 2007. 8. 27. 위 구 경북 고령군 H 대 260㎡와 합병됨에 따라 구 경북 고령군 E 대 660㎡가 되었다.

다. 피고는 2009. 2. 25. 위 나.항 기재 구 경북 고령군 E 대 660㎡ 및 위 나.항 기재 건물에 관하여 2009. 2. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 위 나.항 기재 구 경북 고령군 E 대 660㎡는 2016. 10. 25. 별지 목록 제1항 기재 토지와 구 경북 고령군 I 대 39㎡로 분할되었다. 위 구 경북 고령군 I 대 39㎡의 지목은 2017. 1. 9. 도로로 변경되었다.

마. 위 다.항 기재 건물은 증축 작업 끝에 별지 목록 제2항 기재 건물이 되었고, 그에 관한 표시변경등기가 2019. 1. 29. 이루어졌다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제9호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 명의신탁하였다. 원고와 피고 사이에 체결된 명의신탁 약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다)에 따라 효력이 없다. 그러므로 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 마쳤던 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.1)

3. 판단

갑 제3 내지 6, 8호증, 을 제3, 6호증, 을 제7호증의 1의 각 기재, 을 제1, 2, 13호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원고는 피고와 제1의 나.항

기재 구 경북 고령군 E 대 660㎡ 및 그 지상의 건물에 대하여 명의신탁 약정을 맺었고, 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 피고 명의의 각 소유권이전등기는 그 약정에 따라 마쳐졌다고 보는 것이 타당하다. 피고가 드는 사정이나 제출한 증거만으로는 이를 뒤집기에 부족하다. 따라서 원고와 피고 사이의 명의신탁 약정은 이른바 ‘양자간 명의신탁’에 해당하여 무효이고(부동산실명법 제4조 제1항, 제2항 본문), 그에 기초한 위 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기이므로 피고는 원고에게 위 각 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

① 원고는 J과 혼인한 사람임에도 2008.경부터 피고와 내연 관계를 맺었다[원고는 자신을 ‘사랑하는 남편’으로, 피고를 ‘당신’으로 각 지칭하면서 피고를 상대로 자신이 폭력을 휘두른 사실에 대해 사죄한 바 있다(을 제6호증)]. 피고는 2009. 2. 17. 원고와 그 모친이 거주하던 장소(제1의 나.항 기재 구 경북 고령군 E 대 660㎡ 및 제1의 나.항 기재 건물)에 전입함으로써 본격적으로 마치 한 가족인 것처럼 생활하였다. 그런데 원피고 사이의 관계를 감안하더라도, 원고가 2009. 2. 25. 피고에게 제1의 나.항 기재 구 경북 고령군 E 대 660㎡ 및 제1의 나.항 기재 건물을 합계 34,000,000원에 매도하거나 아무런 대가 없이 이를 증여할 뚜렷한 동기나 이유는 없었다.

② 원고는 2007. 8. 30. 제1의 나.항 기재 구 경북 고령군 E 대 660㎡과 제1의 나.항 기재 건물에 관하여 K조합 명의의 근저당권설정등기를 마친 다음, 2007. 9. 3. K조합으로부터 제1의 나.항 기재 건물에 대한 신축 비용과 관련하여 대출금 40,000,000원을 지급받았다. 대출거래약정상 대출기간의 만료일은 2027. 9. 3.인데, 피고는 현재까지 대출금이나 그 이자를 납입한 적이 없으며, 위 근저당권설정등기의 채무자 역시 변경되지 않았다. 한편, 원고는 피고와의 내연 관계가 완전히 파탄에 이른 2020. 10.경까지 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 부과된 제세공과금을 전부 납부하였다.

③ 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 된다(대법원 1990. 4. 24. 선고 89다카14530 판결 등 참조). 그런데 제1의 나.항 기재 구 경북 고령군 E 대 660㎡과 제1의 나.항 기재 건물에 대한 각 등기필증을 소지하고 있는 사람은 원고이다. 원고와 그 모친은 제1의 나.항 기재 건물이 신축된 때부터 현재까지 그곳에 거주하고 있는

것에 반해 피고는 2017.경 경북 청도군으로 이사하였다(피고의 2022. 10. 24. 준비서면 5면). 증축을 통하여 제1의 나.항 기재 건물이 별지 목록 제2항 기재 건물로 변경된 시점을 고려할 때, 제1의 나.항 기재 구 경북 고령군 E 대 660㎡과 제1의 나.항 기재 건물에 대한 관리는 대부분 원고에 의하여 수행된 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황용남

1. 경북 고령군 E 대 621㎡

2. 경북 고령군 E

[도로명주소] 경북 고령군 L

경량철골구조 판넬지붕 2층 단독주택

1층 단독주택 121.21㎡

2층 단독주택 22.14㎡, 끝.

1) 피고는 현재 별지 목록 기재 각 부동산 및 경북 고령군 I 도로 39㎡에 관하여 각 소유권이전등기를 마친 상태인데, 원고는 그중 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 각 소유권이전등기만을 청구의 대상으로 삼았다.