

대전고등법원 2022. 9. 28 선고 2021나16667 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 이한나

법무법인 선백, 담당변호사 오상엽

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 와이케이, 담당변호사 이민우

변 론 종 결 2022. 7. 13.

판 결 선 고 2022. 9. 28.

제1 심판결 대전지방법원 2021. 11. 17. 선고 2020가합845 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
3. 원고와 피고 사이에 생긴 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 D, C, E, F, G, H, I에게 대전 유성구 J 답 2,955㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여,

대전지방법원 1996. 7. 29. 접수 제77027호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

[항소취지]

주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 망 K(이하 ‘망인’이라고 한다)과 피고 사이에 1996. 7. 29. 망인 소유의 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로 1996. 7. 2. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)가 마쳐졌다.

나. 원고는 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 1996. 8. 17. 접수 제83896호로 채권최고액 100,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 원고로 한 근저당권설정등기를 마쳤고, 2008. 12. 29. 위 근저당권 설정계약의 해지를 원인으로 위 근저당권설정등기를 말소하였다.

다. 망인은 2000. 7. 24. 사망하였고, 망인의 배우자 L, 제1심 공동피고(선정단사자) D, 제1심 공동피고 C, 선정자 E, F, G, H, I이 망인을 상속하였으며, L은 2019. 4. 25. 사망하여 위 제1심 공동피고들과 선정자들(이하 이들 모두를 지칭할 때는 ‘D 등’이라 한다)이 L을 상속하였다.

【인정사실】다툼 없는 사실, 갑 제4, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

원고는 1996. 6. 14. 망인으로부터 이 사건 토지를 매수하여 그 소유명의를 피고 앞으로 등기하였다. 이 사건 토지에 관한 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기는 3자간 등기명의신탁에 해당하여 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 ‘부동산실명법’이라 약칭한다)에 의하여 무효이다. 반면, 이 사건 토지에 관하여 원고와 망인 사이에 체결된 매매계약은 여전히 유효하며 망인의 원고에 대한 소유권이전등기의무는 D 등에게 상속되었다. 이에 원고는 D 등에 대한 소유권이전등기청구권을

보전하기 위하여 D 등을 대위하여 피고를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구한다.

나. 피고

1) 이 사건 소유권이전등기는 망인과 피고의 남편인 M 사이의 매매계약을 근거로 이루어진 것이고, M와 피고는 원고로부터 명의신탁을 받은 사실이 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 모두 이유 없다.

2) 설령 원고와 피고 또는 M 사이에 명의신탁약정이 인정되더라도 이는 매도인인 망인이 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 계약명의신탁이므로, 피고는 이 사건 토지의 소유권을 확정적으로 취득하였다.

3. 이 사건 토지에 관한 명의신탁 관계

원고의 이 사건 청구는 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 명의신탁약정이 있었음으로 전제로 하므로, 먼저 명의신탁약정이 존재하는지, 명의신탁약정이 존재한다면 그 법률관계는 어떻게 되는지 살펴본다.

가. 명의신탁약정의 성립 여부

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제1, 2, 5 내지 12호증(가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 갑 제17, 19호증의 각 영상, 항소심 증인 N의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 사정들을 종합하면, 원고가 명의신탁약정에 따라 M 명의로 이 사건 토지를 매수하고 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤음이 인정된다. 이에 반하는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

1) 원고는 이 사건 토지에 관한 등기권리증 뿐만 아니라 매매계약서, 망인에게 그 매매대금을 지급하였다는 것을 증명하는 매매대금 지급 영수증을 소지하고 있고, 실제 소유자라고 주장하는 피고가 위 관련서류를 소지하고 있지 않은 데 납득할 만한 사정이 증명되었다고 보기 어렵다.

2) 원고와 피고, 원고의 동생이자 피고의 남편인 M, 원고의 형인 N 4인 명의로 작성된 2017. 7.

27.자 합의서(이하 ‘2017. 7. 27.자 합의서’라 한다)에, ‘N가 1996. 7. 27. 원고를 대신하여 망인에게

이 사건 토지의 매수잔금을 지불하고, 피고 명의로 토지를(위 토지의 소유권등기를) 이전하였다’는 내용이 명시적으로 기재되어 있는데, 그 내용을 명의신탁약정 외에 다른 의미로 해석하기 어렵다. 이에 대하여 피고는 채무로 인하여 어쩔 수 없이 허위로 위 서류를 작성하였다고 주장하나 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3) 피고가 원고에게 이 사건 토지를 매도한다는 내용의 1996. 8. 20.자 부동산 매매계약서가 작성되었고, 원고는 피고에게 실제 돈을 대여하지 않았음에도 불구하고 앞서 기초사실에서 본 근저당권설정등기를 마쳤는데, 이는 원고가 망인으로부터 이 사건 토지를 매수하고, 그 소유권 회수를 위하여 명의수탁자인 피고에 대하여 담보를 설정한 것으로 보인다.

4) 망인으로부터 이 사건 토지를 매수하는 과정에 깊게 관여한 N가 작성한 2017. 7. 27.자 확인서, 2020. 10. 24.자 사실확인서에도 원고가 이 사건 토지의 매수인이고, 원고가 피고에게 이 사건 토지의 명의를 신탁하였다는 내용이 기재되어 있다. N는 항소심 법원에서 증인으로 출석하여 ‘자신이 원고에게 이 사건 토지의 매수를 제안하였고, 원고가 아들의 사망보상금으로 이 사건 토지의 매수대금을 지급하였으나, 농지인 이 사건 토지에 관하여 원고 명의로는 소유권이전을 하기 어려워 피고 명의로 소유권을 이전하되 이 사건 토지에 관한 법적조치를 취하기 위하여 원고와 피고 사이의 매매계약서를 작성하고, 근저당권설정등기를 경료하였다’는 취지로 증언하였는바, 그 진술은 구체적이고 일관되며 객관적 증거와 상당 부분 일치하여 믿을만하다.

5) 원고는 이 사건 토지를 1997년부터 2008년까지 O에게 임대하였고, 그 임료로 쌀 2가마니를 지급받거나 그에 상당한 대가를 송금받았으며, 2009년 이후에는 이 사건 토지에 소나무 등을 식재하여 관리하고 있다.

6) 피고가 2009년 이후의 이 사건 토지에 대한 재산세를 납부한 것은 사실이나, 망인으로부터 이 사건 토지를 매수한 1996년부터 2008년까지의 재산세는 원고가 부담한 것으로 보이는 점, 2017. 7. 27.자 합의서 제2, 3항에서 ‘매매이전 후의 관련 세금 및 건강보험료는 근거서류에 의해 집행한다’, ‘M, 피고는 양도세 관련 농지에 대한 제반비용지출 경비 내역서를 N에게 제출한다’고 기재되어 있는데, 이는 이 사건 토지에 관한 세금을 추후에 정산하기 위한 것으로 볼 수 있는 점 등을 고려하였을 때, 피고가 2009년 이후의 이 사건 토지에 대한 재산세를 납부하였다는 사정만으로는

원고가 이 사건 토지의 명의신탁자가 아니라고 인정하기 어렵다.

나. 이 사건 토지에 관한 명의신탁의 법적 성격

1) 관련 법리

어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 타인으로 하기로 한 경우에, 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 상대방이 명의신탁자를 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 계약명의자인 타인을 매매당사자로 보아야 한다. 설령 상대방이 명의신탁 관계를 알고 있었더라도 상대방이 계약명의자인 타인이 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 마찬가지이다(대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조).

2) 판단

앞서 든 증거, 항소심 증인 N, D의 각 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 사정에 관련 법리를 종합적으로 고려하면, 이 사건 토지에 관한 매매계약의 당사자는 원고가 아닌 M라고 판단된다. 따라서 이 사건 토지에 관한 명의신탁 관계는 계약명의신탁에 해당한다고 봄이 타당하다.

가) 매도인을 대신하여 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결을 주도한 망인의 아들 D은 항소심 법정에서 ‘명의신탁약정이 있었는지 알지 못하였다, 계약서에 기재된 사람이 매수인이고 실제 매수인이 따로 있다고 생각하지 않았다, 계약체결 당시 원고의 존재를 알지 못하였다’라는 취지로 진술하였고, 매매계약 당시 망인이나 D이 매매계약에 따른 법률효과를 원고에게 귀속시킬 의사를 가지고 매매계약을 체결하였다는 특별한 사정도 보이지 않는다.

나) 원고는 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결과 관련하여 매도인측과 만난 적이 없고, 오히려 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결 당일 M가 공인중개사사무소에서 매매계약서 작성 과정에 참석하였다(항소심 증인 N의 증언).

4. 원고의 말소등기절차 이행청구에 관한 판단

가. 소의 적법성

1) 피보전채권

채권자대위권을 행사하는 경우 채권자가 채무자를 상대로 하여 그 보전되는 청구권에 기한 이행청구의 소를 제기하여 승소판결을 선고받고 그 판결이 확정되면 제3채무자는 그 청구권의 존재를 다룰 수 없다(대법원 2007. 5. 10. 선고 2006다82700, 82717 판결, 대법원 2014. 7. 10. 선고 2013다74769 판결 등 참조).

살피건대, 원고의 D 등에 대한 소유권이전등기청구를 인용하는 제1심판결이 선고되었고, 그 후 D 등이 항소하지 않음으로써 위 판결이 확정된 사실은 기록상 명백한바, 위 법리에 비추어 보면 원고가 D 등을 대위하여 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 이 사건에서, 피고는 판결로 확정된 원고의 D 등에 대한 위 채권의 존재를 다룰 수 없다.

2) 보전의 필요성

이 사건 토지에 관한 명의신탁 관계가 3자간 등기명의신탁임을 전제로 D 등을 대위하여 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고의 이 부분 소에서, 이 사건 소유권이전등기가 말소되어야 원고의 D 등에 대한 소유권이전등기청구권이 보전되는 관계이므로 보전의 필요성도 인정된다.

나. 피대위권리의 존부

1) 관련 법리

부동산실명법 제4조 제1항, 제2항에 의하면, 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 된다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002다66922 판결 등 참조). 그리고 이때 계약의 상대방인 소유자가 계약명의신탁 약정사실을 알고 있었다는 점은 명의수탁자 명의로 이루어진 등기가 무효임을 주장하는 자가 증명하여야 한다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2011두5056 판결 참조).

2) 이 사건의 경우

앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관한 명의신탁에서 명의수탁자인 M가 매매계약의 당사자이며, 원고가 뒤늦게 제출한 갑 제21 내지 24호증 등이나 그밖에 원고가 제출한 증거들만으로는 원소유자이던 망인이나 망인을 대리한 D이 계약명의신탁 약정사실을 알고 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 토지에 관한 M와 망인 사이의 매매계약은 유효하다. 또한 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우 그 물권변동은 유효하므로(부동산실명법 제8조 제2호) 이 사건 토지에 관하여 M의 배우자인 피고 명의로 마쳐진 이 사건 소유권이전등기 역시 그 효력이 있어, 피고는 이 사건 토지에 관하여 소유권을 취득하였다.

3) 소결론

따라서 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기가 원인 없이 마쳐진 등기임을 전제로 말소등기절차의 이행을 구하는 원고의 피고에 대한 청구는 이유 없다.

[원고는 이 사건 토지에 관하여 1996. 7. 2. 피고 명의로 소유권이전등기가 경료된 이후 20년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하여 왔으므로 이 사건 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 주장하면서도(2022. 6. 8.자 준비서면) 청구취지를 변경하거나 추가하지는 않았고, 원고의 위와 같은 주장은 기존의 청구와 청구기초의 동일성이 있다고 보이지도 않는다. 또한 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관한 명의신탁 관계는 계약명의신탁이므로, 원고는 계약명의신탁의 명의신탁자로서 이 사건 매매계약 이후 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률요건이 없이 그러한 사정을 잘 알면서 피고 소유인 이 사건 토지를 점유하였다고 인정할 수 있고, 이로써 원고가 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유한 것이라는 추정은 깨어졌다고 봄이 상당하여, 원고가 다른 권원에 의해 이 사건 토지를 점유하였다는 사정이 없는 한 원고의 점유는 타주점유라고 보아야 한다(대법원 2022. 5. 12. 선고 2019다249428 판결 등 참조). 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.]

5. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 이유 없으므로 유감스럽게도 이를 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 달리하므로, 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다[원고는 항소심 변론종결 후 이 사건 토지에 관하여 체결된 원고와 피고 사이의 1996. 8. 20.자 매매계약에 기하여 소유권이전등기청구를

예비적 청구취지로 추가하는 소 변경을 하겠다면서 변론재개신청을 하였다. 그러나 이는 항소심에 이르기까지의 변론이 모두 종결된 후에 비로소 제기하는 새로운 청구일 뿐만 아니라 기존의 청구는 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기가 무효이므로 D 등에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 D 등을 대위하여 피고를 상대로 그 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구하는 것이어서 위 새로운 청구와 청구기초의 동일성이 있다고 보기 어려워, 지금 시점에서의 위와 같은 소 변경은 허용될 수 없다고 할 것이다(다만 원고가 별도로 위와 같은 청구를 하는 것은 별개의 문제이다)].

재판장 판사 이준명, 판사 모성준, 판사 이해성