

대전지방법원 2021. 11. 17 선고 2020가합845 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로플러스 담당변호사 탁인상

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 와이케이 담당변호사 이민우

2. C

피고(선정당사자) D

변 론 종 결 2021. 10. 6.

판 결 선 고 2021. 11. 17.

주 문

1. 피고 B은 피고(선정당사자) D, 피고 C, 선정자 E, F, G, H, I에게 대전 유성구 J 답 2,955㎡에 관하여, 대전지방법원 1996. 7. 29. 접수 제77027호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고에게, 피고(선정당사자) D, 피고 C, 선정자 E, G, H, I은 위 1항 기재 부동산 중 각 34분의 5 지분에 관하여, 선정자 F은 34분의 4 지분에 관하여 각 1996. 6. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 원고와 피고 B 사이에 발생한 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고(선정당사자) D,

피고 C, 선정자 E, F, G, H, I 사이에 발생한 부분은 각자 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 망 K과 피고 B 사이에 1996. 7. 29. 망 K 소유의 대전 유성구 J 답 2,955㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 피고 B 앞으로 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 일억 원, 채무자 피고 B, 근저당권 원고로 한 근저당권설정등기를 마쳤고, 2008. 12. 29. 위 근저당권 설정계약의 해지를 원인으로 위 근저당권설정등기를 말소하였다.

다. 망 K은 2000. 7. 24. 사망하였고, 망 K의 상속인은 L(아내), 피고(선정당사자, 이하 ‘피고’라 한다) D, 피고 C, 선정자 E, F, G, H, I이었으며, 상속인들의 상속지분은 L이 17분의 3, 피고 D 외 6인이 각 17분의 2씩 이었다.

라. L은 2019. 4. 25. 사망하였고, L의 사망으로 인하여 L이 상속받은 망 K의 상속지분은 L의 직계비속이 아닌 선정자 F를 제외한 피고 D 등 나머지 6인에게 각 34분의 1씩 상속되었다.

마. 망 K, L의 사망으로 인한 망 K의 상속지분은 최종적으로 피고 D, 피고 C, 선정자 E, G, H, I은 34분의 5(=직접 상속받은 17분의 2 + L으로부터 상속받은 34분의 1), 선정자 F은 34분의 4이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4, 16호증의 각 기재

2. 당사자의 주장 요지 및 쟁점의 정리

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고

이 사건 토지는 원고가 1996. 6. 14. 망 K으로부터 매수하여, 그 소유명의를 피고 B 앞으로 등기하였다. 이 사건 토지에 관한 피고 B의 등기는 이른바 3자간 명의신탁에 해당하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하여 무효이고, 이 사건 토지에 관하여 원고와 망 K 사이에 체결한 매매계약은 여전히 유효하며 망 K의 원고에 대한 소유권이전등기의무는 망 K의 상속인들에게 상속되었다. 원고는 망 K의 상속인들에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 망 K의 상속인들을 대위하여 피고 B를 상대로 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구하고, 망 K의 상속인들을 상대로 망 K의 상속인들의 각 상속지분에 따라 위 매매계약에 기한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

2) 피고 B

이 사건 소유권이전등기는 망 K과 피고 B의 남편인 M 사이의 매매계약을 근거로 이루어진 것이고, M 뿐만 아니라 피고 B도 원고로부터 명의신탁을 받은 사실이 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 모두 이유 없다.

3) 피고 D 등

망 K이 이 사건 토지를 매도한 것은 사실이나, 매매계약의 상대방이 누구인지는 알지 못한다.

나. 쟁점의 정리

결국 이 사건 쟁점은 원고와 피고 B 또는 M 사이에 이 사건 토지 매매계약 체결 및 등기에 관한 명의신탁약정이 있었는지 여부이다.

3. 판단

가. 관련법리

어떠한 부동산에 관하여 명의신탁이 이루어졌는지 여부는 명의신탁자라고 주장하는 사람과 명의수탁자라고 지칭되는 사람 사이의 관계, 등기명의인 앞으로 등기가 경료된 경위, 그 부동산의 관리상태, 그 부동산에 대한 수익의 수령, 지출관계, 제세공과금의 납부 관계, 등기필증과 같은

권리관계를 증명하는 서류의 소지 관계, 그 밖의 모든 사정을 종합적으로 검토하여 판단할 수 있다(대법원 2002. 7. 26. 선고 2001다76731 판결, 대법원 1998. 9. 8. 선고 98다13686 판결 등 참조).

나. 명의신탁약정의 존재 여부에 대한 판단

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거 및 갑 제1, 2, 5 내지 12호증(가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 토지를 망 K으로부터 매수한 사람은 원고이고, 원고가 이 사건 토지의 명의를 피고 B에게 명의신탁하여 피고 B 명의로 등기가 이루어진 것으로 봄이 상당하다.

1) 원고는 이 사건 토지에 관한 등기권리증 뿐만 아니라 이 사건 토지에 대한 매매계약서, 망 K에게 이 사건 토지에 대한 매매대금을 지급하였다는 것을 증명하는 매매대금 지급 영수증을 소지하고 있다. 비록 이 사건 토지에 대한 매매계약서의 매수인이 'M', 매매대금 지급 영수증에 수취인이 'M'라고 각 기재되어 있긴 하나, 실제 소유자라고 주장하는 피고 B 측이 위 관련서류를 소지하고 있지 않은데 납득할 만한 사정이 증명되었다고 보기 어렵고, 오히려 위 'M'라는 기재부분은 명의신탁약정이 있었다는 원고의 주장에 부합되는 사정이기도 하다.

2) 원고와 피고 B, M, N(원고와 M의 형) 4인 명의로 작성된 2017. 7. 27.자 합의서(이하 '2017. 7. 27.자 합의서'라 한다)에, 'N가 1996. 7. 27. 원고를 대신하여 망 K에게 이 사건 토지의 매수잔금을 지불하고, 피고 B 명의로 토지를(위 토지의 소유권등기를) 이전하였다'는 내용이 명시적으로 기재되어 있는데, 그 내용을 명의신탁약정 외에 다른 의미로 생각하기 어렵다. 이에 대하여 피고 B은 채무로 인하여 어쩔 수 없이 허위로 위 서류를 작성하였다고 주장하나 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3) 피고 B이 원고에게 이 사건 토지를 매도한다는 내용의 1996. 8. 20.자 부동산 매매계약서가 작성되었고, 원고는 피고 B에게 실제 돈을 대여하지 않았음에도 불구하고 앞서 인정한 근저당권설정등기를 마쳤는데, 이는 원고가 망 K으로부터 이 사건 토지를 매수하고, 그 소유권 회수를 위하여 명의수탁자인 피고 B에 대하여 담보를 설정한 것으로 보인다.

4) 망 K으로부터 이 사건 토지를 매수하는 과정에 깊게 관여되어 있는 N가 작성한 2017. 7. 27.자

확인서, 2020. 10. 24.자 사실확인서에도 원고가 이 사건 토지의 매수인이고, 원고가 피고 B에게 이 사건 토지의 명의를 신탁하였다는 내용이 기재되어 있다.

5) 원고는 이 사건 토지를 1997년부터 2008년까지 O에게 임대하였고, 그 임대료로 쌀 2가마니를 지급받거나 그에 상당한 대가를 송금받는 방법으로 이 사건 토지에 대한 소유권을 행사하였다.

6) 피고 B이 2009년 이후의 이 사건 토지에 대한 재산세를 납부한 것은 사실이나, 망 K으로부터 이 사건 토지를 매수한 1996년부터 2008년까지의 재산세는 원고가 부담한 것으로 보이는 점1), 2017.

7. 27.자 합의서 제3항에서 ‘매매이전 후의 관련 세금 및 건강보험료는 근거서류에 의해 집행한다’, ‘M, 피고 B은 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, 피고 B이 2009년 이후의 이 사건 토지에 대한 재산세를 납부하였다는 사정만으로는 원고가 이 사건 토지의 명의신탁자가 아니라고 인정하기 어렵다. 따라서 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 원고의 청구에 대한 판단

1) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다)에 의하면, 3자간 등기명의신탁의 경우 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효이고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 명의 등기의 말소를 구할 수 있고, 한편 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에게 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 명의 등기의 말소를 구할 수 있다.

2) 위에서 살펴본 바와 같이 이 사건 토지에 대한 피고 B 명의의 등기는 이른바 3자간 명의신탁에 해당하여 무효이므로, 피고 B은 피고 D, 피고 C, 선정자 E, F, G, H, I에게 이 사건 토지에 관한 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 D 등은 원고에게 이 사건 토지 중 피고 D 등이 망 K으로부터 상속받은 지분 즉, 피고 D, 피고 C, 선정자 E, G, H, I은 각 34분의 5, 선정자 F은 34분의 4에 관하여 1996. 6. 14. 매매를 원인으로 한 이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구를 인용한다. 소송비용 중 피고 B에 대한 부분은 민사소송법 제98조를 적용하여 패소자인 피고 B이 부담하고, 피고 D 등에 대한 부분은 원고의 행위로 인하여 발생한 것이라고 인정되므로 민사소송법 제98조, 제99조를 적용하여 승소자인 원고가 일부 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신혜영, 판사 박서우, 판사 송현섭

선 정 자 명 단

- 1. D
- 2. E
- 3. F
- 4. G
- 5. H
- 6. I
- 끝.

1) 이에 대하여 피고 B은 다투지 아니한다.