

서울고등법원(춘천) 2020. 7. 15 선고 2019나50395 판결 [소유권이전등기말소등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2020. 7. 15 선고 2019나50395 판결

춘천지방법원 영월지원 2019. 1. 31 선고 2017가합10642 판결

전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 김해균, 이종우

피고(선정당사자), 피항소인 E

피고, 피항소인 F

소송대리인 변호사 김동현

변론 종결 2020. 4. 22.

판결 선고 2020. 7. 15.

제1심판결 춘천지방법원 영월지원 2019. 1. 31. 선고 2017가합10642 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 별지2 목록 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여,

가. 피고 F은 피고(선정당사자) E 및 선정자들에게 별지4 상속지분표 기재 각 상속지분에 따라 춘천지방법원 평창등기소 1986. 2. 14. 접수 제1481호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고(선정당사자) E 및 선정자들은 원고들에게 별지3 상속지분표 기재 각 상속지분에 따라 1986.

1. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 소송 총비용 중 원고들과 피고(선정당사자) E 및 선정자들 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담하고, 원고들과 피고 F 사이에 생긴 부분은 피고 F이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지2 목록 기재 부동산(이하 이들을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)의 각 1/2 지분에 관하여, 주위적으로 주문 제2항 및 예비적으로 피고 F은 원고들에게 별지3 상속지분표 기재 각 상속지분에 따라 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(원고들은 이 법원에서 피고 F에 대한 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 별지2 목록 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여, 피고 F은 피고(선정당사자) E(이하 '피고 E'이라 한다) 및 선정자들에게 별지4 상속지분표 기재 각 상속지분에 따라 춘천지방법원 평창등기소 1986. 2. 14. 접수 제1481호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 E 및 선정자들은 원고들에게 별지3 상속지분표 기재 각 상속지분에 따라 1986. 1. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 망 G과 피고 F은 철도공무원으로 근무하면서 알게 되어 친구로 지내던 사람들이다.

나. 망 H은 이 사건 부동산에 관하여 각 춘천지방법원 평창등기소 1986. 2. 14. 접수 제1481호로 1986. 1. 11.자 매매를 원인으로 한 피고 F 명의의 소유권이전등기(이하 이들을 통틀어 '이 사건 등기'라 한다)를 마쳐주었다.

다. 망 H은 1992. 2. 9. 사망하여 피고 E 및 선정자들이 별지4 상속지분표 기재 지분별로 망 H의 권리의무를 상속하였다.

라. 망 G은 2013. 5. 14. 사망하여 원고들이 별지3 상속지분표 기재 지분별로 망 G의 권리의무를 상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 제1심법원에서의 피고 F에 대한 당사자신문 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들의 주장

1) 주위적 청구 망 G과 피고 F은 1986. 1. 11. 매매대금을 절반씩 부담하여 망 H으로부터 이 사건 부동산을 공동으로 매수하였는데, 망 G은 이후 매도의 편의성 등을 고려하여 자신의 소유인 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 피고 F에게 명의신탁하였고, 이에 따라 1986. 2. 14. 이 사건 부동산 전부에 관하여 각 피고 F 명의로 이 사건 등기가 마쳐졌다.

이는 이른바 3자간 명의신탁으로서 망 G과 피고 F 사이의 명의신탁약정과 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 피고 F 명의의 소유권이전은 무효이므로 이 사건 부동산 중 1/2 지분은 여전히 매도인인 망 H의 상속인들인 피고 E 및 선정자들이 각 상속지분별로 소유하고 있다.

따라서 매도인인 망 H의 상속인인 피고 E 및 선정자들은 매수인인 망 G의 상속인인 원고들에게 위 매매계약에 따라 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 원고들의 각 상속지분의 비율로 소유권이전등기를 하여 줄 의무가 있고, 위 소유권이전등기청구권의 보전을 위하여 피고 E 및

선정자들을 대위한 원고들의 청구에 따라 피고 F은 피고 E 및 선정자들에게 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 피고 F 및 선정자들의 상속지분의 비율로 이 사건 등기를 말소하여 줄 의무가 있다.

2) 예비적 청구 설령 망 G이 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 당사자가 아니고 망 H이 명의신탁사실을 알지 못하여 피고 F이 이 사건 부동산 전부에 관한 완전한 소유권을 취득하였다고 하더라도 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정 및 이 사건 등기는 부동산실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 줄여 부른다)이 시행되기 전에 이루어진 것이어서 피고 F은 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 부당이득하였으므로 이에 관하여 원고들에게 원고들의 상속지분에 따라 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 F의 주장

피고 F은 단독으로 망 H으로부터 이 사건 부동산을 매수하였다. 망 G은 피고 F과 망 H의 위 매매계약을 중개하고 매매대금 중 일부를 전달하였을 뿐, 피고 F과 공동으로 이 사건 부동산을 매수한 후 그중 1/2 지분에 관하여 피고 F에게 등기명의를 신탁하지 아니하였다. 피고 F은 이 사건 부동산의 등기이전에 필요하였던 서류들 및 이 사건 부동산에 관한 등기권리증을 소지하고 있었는데, 망 G으로부터 이 사건 부동산을 매도하여 주겠다는 제안을 받아 매매계약 시 피고 F의 권리를 증명하기 위하여 망 G에게 위 등기권리증을 건네주었다.

이처럼 망 G이 피고 F에게 이 사건 부동산의 1/2 지분을 명의신탁하지 아니한 이상 이를 전제로 하는 원고들의 청구에 응할 수 없다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 망 G이 피고 F에게 명의신탁을 하였는지 갑 제8, 9, 11, 13호증, 을 제6호증의 각 기재 및 영상, 증인 K의 제1심법원에서의 증언, 증인 Q의 이 법원에서의 증언, 피고 F에 대한 제1심법원에서의 당사자신문 결과와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정을 종합적으로 고려하면, 망 G은 피고 F에게 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 명의신탁하였다고 봄이 타당하다.

○ 이 사건 부동산의 매매대금은 3,000만 원이었다. 그런데 망 G은 이 사건 매매계약 체결일(1986. 1. 11.) 직전인 1985. 11. 30. 1,000만 원, 1985. 12. 5. 550만 원 합계 1,550만 원을 피고

F으로부터 부동산 매매대금 명목으로 지급받았고, 피고 F에게 위 각 돈에 관하여 "토지매매대금 용도로 정히 영수함"이라는 내용의 영수증을 작성하여 주었는데, 위 1,550만 원은 이 사건 부동산 매매대금의 약 1/2에 해당하는 금액이다.

○ 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적 소유자인 명의신탁자가 보관하는 것이 일반적이다. 그런데 피고 F은 제1심법원에서 자신이 이 사건 부동산에 관한 등기권리증을 가지고 있다가 이를 망 G에게 건네주어 망 G이 이를 보관하게 되었으며 이후 위 등기권리증이 분실되었다고 진술함으로써 망 G이 등기권리증을 보관한 적이 있음을 인정하였다. 망 G은 이 사건 부동산을 매수하려고 하던 사람에게 위 등기권리증을 제시하기도 하였다.

이에 대하여 피고 F은 망 G으로부터 이 사건 부동산을 매도하여 주겠다는 제안을 받아 망 G에게 위 등기권리증을 건네주었다고 주장한다. 그러나 일반적으로 부동산에 관한 등기부상 소유자는 부동산을 매도하면서 그 소유자임을 증명하기 위하여 별도로 등기권리증을 제시할 필요가 없는 점, 등기권리증은 매매계약이 체결된 이후 매매대금 잔금을 지급받고 소유권이전등기를 하여 주는 과정에서 필요한 서류인데, 망 G에게 위 등기권리증을 건네줄 당시는 이 사건 부동산에 관한 매매계약조차 체결되지 아니한 것으로 보이는 점, 매매계약 체결 단계에서 등기권리증을 확인할 필요가 있더라도 망 G이 단순히 부동산 거래 중개인에 불과하였다면 피고 F으로서는 이 사건 부동산 매매가 무산된 후 망 G으로부터 등기권리증을 회수하였을 것으로 보이는 점 등에 비추어 피고 F의 위 주장을 그대로 받아들이기 어려운 측면이 있다.

○ 원고 B은 배우자 M 명의의 통장을 통하여 피고 F 명의 계좌로 2014. 10. 2. 20만 원, 2015. 9. 16. 212,940원, 2016. 10. 21. 232,000원을 송금하면서 거래기록사항란에 'L1) 재산세' 또는 'F재산세'라고 기재하여 두었다. 피고 F은 위와 같이 송금을 받고도 원고 B이나 M에게 특별한 이익을 제기하지 아니하였다. 또한 이 사건 부동산의 명의가 피고 F으로 되어 있어 재산세도 피고 F에게 부과되기 때문에 원고 B으로서는 부과된 재산세액을 알 수 없는데, 원고 B이 위와 같은 액수의 돈을 송금한 사실에 비추어, 피고 F이 원고 B에게 이 사건 부동산에 부과된 재산액을 알려 주었을 것으로 보인다. 이에 비추어 원고 B은 이 사건 부동산에 관한 재산세 중 일부를 부담하여 왔던 것으로

보인다(원고들은 이 사건 부동산에 관한 그 이전의 재산세는 망 G이 생전에 모두 정산하였다고 주장하는데, 망 G이 2013. 5. 14. 사망하였고, 원고 B이 그 다음 해인 2014년부터의 재산세를 송금한 사정에 비추어 원고들의 주장을 수긍할 수 있다). 위와 같이 원고 B이 송금한 돈은 망 G이 이 사건 부동산 일부의 소유자가 아니었다면 부담할 이유가 없는 돈이고, 피고 F의 주장과 같이 원고 B이 위 부동산의 관리인에 불과하다면 더더욱 부담할 이유가 없는 돈이다.

○ 원고 B은 2014. 12. 19. K과 사이에 자신을 임대인으로 하고 K을 임차인으로 하여 K에게 이 사건 부동산 중 지목이 전 또는 답인 토지 약 8,000평을 임대기간 2015. 1. 1.부터 6년, 차임 연 1,400만 원에 임대하는 내용의 임대차계약(갑 제8호증)을 체결하였다. 원고 B은 2018. 12. 18. K로부터 연 차임을 받아 2015. 12. 29. 피고 F에게 그중 1/2인 700만 원을 송금하였고, 2016. 12. 29. K로부터 연 차임을 받아 2017. 1. 7. 피고 F에게 그중 1/2인 700만 원을 송금하였다. 피고 F은 원고 B에게 위 부동산의 관리를 맡겨 그 대가로 차임의 일부를 준 것일 뿐이라고 주장하지만, 원고 B이 피고 F에게 송금하지 아니한 돈이 차임의 1/2이어서 이를 피고 F의 주장과 같이 위 부동산의 관리에 대한 대가로 보기는 어렵고, 위 임대차계약의 임대인 명의를 피고 F이 아닌 원고 B인 점도 원고 B이 단순히 위 부동산의 관리인이라는 데 의문을 갖게 한다.

○ 원고 B은 위와 같이 임대차계약을 체결하면서 K에게 '원고 B은 피고 F과 이 사건 부동산을 공동으로 소유하고 있고, 피고 F으로부터 임대차계약을 체결할 권한을 일임받았다'라고 말하였고, K은 피고 F과 통화하여 위 내용을 확인받았다.

○ 원고 B과 피고 F은 2016. 12. 15. 이 사건 부동산의 처분에 관하여 논의하였는데, 원고 B이 이 사건 부동산이 처분되지 아니하면 지분을 나누어야 한다는 취지로 말하자 피고 F은 이에 동의하였다. 피고 F은 2017. 3. 10. 원고 B과 통화하면서 '이 사건 부동산의 지분관계도 골치 아프다'라는 취지로 말하였고, 원고 B의 '이 사건 부동산 중 산은 원고 B이 가져온다는 것으로 알고 작업을 추진하겠다'는 말에 동의하기도 하였으며, 2017. 3. 17. 원고 B과 통화하면서는 '이 사건 부동산 지분을 빨리 나누는 것이 좋을 것 같다. 이 사건 부동산 중 산은 원고 B이 맡고, 밭은 피고 F이 맡는다'는 취지로 말하기도 하였다. 또한 원고 B, 피고 F과 피고 F의 아들인 R은 2017. 3.경까지는 이 사건 부동산을 공시지가 상당의 금액으로 매도하기로 하는 매매계약서를 형식적으로 작성하여 피고 F이 원고들에게

이 사건 부동산 중 산 부분 토지의 소유권을 이전하고, 그 대신 원고 B이 그에 따른 양도세, 취득세 등을 부담하기로 합의하기도 하였다.

○ 을 제2, 4호증의 각 기재에 의하면, 망 H은 1986. 1. 16. 피고 F에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약에 따라 이 사건 부동산에 관한 농지매매사실확인원을 건네준 사실, 피고 F이 이 사건 부동산에 관한 취득세 납부영수증, S 합동사무서가 피고 F 앞으로 작성한 등기비용, 지목변경비용, 면적정정비용 지출 영수증, 전신환 영수증 및 망 H의 세대별주민등록표를 보관하고 있는 사실은 인정할 수 있다. 그러나 이 사건 부동산 전부를 피고 F 명의로 등기하는 이상 위와 같이 소유권이전등기에 필요한 서류들이 피고 F에게 교부되거나 피고 F 앞으로 발급되는 것이 당연하므로 위 서류들을 피고 F이 가지고 있다는 사정만으로 바로 이 사건 부동산의 각 1/2 지분에 관한 명의신탁이 증명되지 아니하였다고 볼 수는 없다. 또한 피고 F은 위와 같이 이 사건 부동산 매매에 관한 대부분의 서류를 보관하고 있으면서도 가장 중요한 매매계약서와 매도인 작성의 영수증은 제출하지 못하고 있다.

○ 망 G과 원고들 및 피고 F은 이 사건 부동산을 매도하거나 분할하여 명의신탁관계를 해소하고자 하였지만 마땅한 매수자를 찾을 수 없고, 양쪽이 모두 만족할 수 있는 분할 방안을 찾기 어려워서 명의신탁관계를 이어나갈 수 밖에 없었던 것으로 보인다.

○ 원고들은 망 G이 장차 정치를 하기 위하여 피고 F에게 이 사건 부동산의 1/2 지분을 명의신탁하였다고 주장하는데, 실제로 망 G은 명의신탁일로부터 약 5년 뒤 의원 선거에 출마하여 당선되기도 하여 명의신탁 경위에 관한 원고들의 주장이 수긍이 가는 점도 있다.

2) 망 G이 망 H과 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였는지 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는바, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 참조).

이 사건에는 이 사건 부동산에 관한 매매계약서 등 매매계약의 체결 당사자를 알 수 있는 증거가 제출되어 있지는 아니하다. 그러나 앞서 본 사실관계 및 앞서 든 각 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정을 종합적으로 고려하면, 망 G은 1986. 1. 11. 피고 F과 공동으로 망 H과 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

○ 망 G은 망 H으로부터 이 사건 부동산을 3,000만 원에 매수하라는 제안을 받고 피고 F에게 이 사건 부동산을 매수할 것을 제안하였다. 이에 피고 F이 동의하여 이 사건 부동산에 관한 매매가 이루어지게 되었다.

○ 피고 F은 망 G에게 이 사건 매매계약 체결 전인 1985. 11. 30. 1,000만 원, 1985. 12. 5. 550만 원 합계 1,550만 원을 부동산 매매대금 명목으로 지급하고 망 G으로부터 망 G 명의의 영수증을 작성받은 점에 비추어 망 G이 직접 망 H에게 이 사건 부동산의 매매대금을 지급하였을 것으로 보인다.

3) 명의신탁약정 및 이 사건 등기의 무효 따라서 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 명의신탁약정은 이른바 3자간 명의신탁으로서 부동산실명법 제4조 제1항에 따라 무효이고, 이 사건 등기 중 각 1/2 지분에 관한 물건변동도 같은 조 제2항 본문에 따라 무효이다.

나. 피고 F의 항변에 관한 판단

이에 대하여 피고 F은 원고들의 피고 E 및 선정자들에 대한 소유권이전등기청구권이 시효의 완성으로 소멸하였다고 항변한다.

채권자가 채권자대위권을 행사하여 제3자에 대하여 하는 청구에 있어서 제3채무자는 채무자가 채권자에 대하여 가지는 항변으로 대항할 수 없고, 채권의 소멸시효가 완성된 경우 이를 원용할 수 있는 자는 원칙적으로는 시효이익을 직접 받는 자뿐이고, 채권자대위소송의 제3채무자는 이를 행사할 수 없다(대법원 1998. 12. 8. 선고 97다31472 판결, 대법원 2004. 2. 12. 선고 2001다10151 판결 등 참조).

피고 F은 피고 E 및 선정자들의 채무자로서 원고들이 피고 E 및 선정자들을 대위하여 하는 청구의 제3채무자이므로 대위채권자인 원고에 대하여 소멸시효의 완성을 원용할 수 없다. 따라서 피고 F의 위 항변은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 부동산의 각 1/2 지분에 관하여, 망 H을 별지4 상속지분표 기재 상속지분별로 상속한 피고 E 및 선정자들은 망 G을 별지3 상속지분표 기재 상속지분별로 상속한 원고들에게 별지3 상속지분표 기재 지분의 비율로 위 매매계약에 따라 1986. 1. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 위 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 E 및 선정자들을 대위하는 원고들의 청구에 따라 피고 F은 피고 E 및 선정자들에게 별지4 기재 상속지분의 비율로 이 사건 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원고들의 주위적 청구를 모두 받아들이는 이상 피고 F에 대한 예비적 청구에 관하여는 나아가 살피지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 E 및 선정자들에 대한 청구와 피고 F에 대한 주위적 청구는 이유 있어 모두 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 취소하고, 원고들의 피고 E 및 선정자들에 대한 청구와 피고 F에 대한 주위적 청구를 모두 인용한다(원고들은 이 법원에서 청구취지를 변경하면서 원고들과 피고 E 및 선정자들 사이에 생긴 소송비용에 관하여는 피고 E 및 선정자들이 부담할 것을 구하지 아니한 점, 이 사건은 원고들과 피고 F 사이에 이 사건 부동산에 관한 명의신탁관계가 존재하는지가 주요 쟁점으로서 피고 E 및 선정자들은 2018. 5. 15. 당사자선정서와 준비서면만을 제출하면서 이 사건은 실질적으로 원고들과 피고 F 사이의 분쟁이고, 피고 E 및 선정자들은 소송비용 부담에서 제외하여 달라고 하는 점 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 고려하여 원고들과 피고 E 및 선정자들 사이에 생긴 소송비용은 민사소송법 제105조, 제99조에 따라 원고들이 부담하는 것으로 정한다).

재판장판사박재우

판사진영현

판사양승우

별지

1) 이 사건 부동산은 모두 강원 평창군 L리에 있다.