

서울북부지방법원 2023. 6. 22 선고 2022가합20713 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로베리담당변호사 오혜령, 김정기

피 고 B

소송대리인 법무법인 정행인 담당변호사 김정만, 김현휴

피고(선정당사자) C

변 론 종 결 2023. 5. 18.

판 결 선 고 2023. 6. 22.

주 문

1. 원고의 피고 B에 대한 소 중 소유권이전등기 말소등기청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고(선정당사자)에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고 B은 피고(선정당사자), 선정자 D, E, F, G, H에게,
가. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 1995. 8. 10. 접수 제28411호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 1988. 2. 5. 접수 제3724호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

다. 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 1996. 5. 21. 접수 제18904호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산 중, 선정자 D는 3/13 지분에 관하여, 피고(선정당사자), 선정자 E, F, G, H은 각 2/13 지분에 관하여 각 1994. 11. 22. 소유권이전약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 별지 목록 제2항 기재 부동산 중, 선정자 D는 3/13 지분에 관하여, 피고(선정당사자), 선정자 E, F, G, H은 각 2/13 지분에 관하여 각 1988. 2. 4. 소유권이전약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

다. 별지 목록 제3항 기재 부동산 중, 선정자 D는 3/13 지분에 관하여, 피고(선정당사자), 선정자 E, F, G, H은 각 2/13 지분에 관하여 각 1995. 10. 12. 소유권이전약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 피고 B은 원고에게 201,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 B의 부친이고, 선정자 D는 망 I의 배우자이며, 피고(선정당사자), 선정자 E, F, G, H[이하 피고(선정당사자)를 '피고 C'이라 하고, 피고 C과 선정자들을 합하여 '피고 C 등'이라 한다]은 망 I의 자녀들이다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산과 서울 성북구 J 대 592㎡, K 대 307㎡, L 대 73㎡(이하 위 부동산들

모두를 가리켜 ‘이 사건 부동산’이라 한다)는 모두 원고로부터 주식회사 M(이하 ‘M은행’이라 한다)으로 소유권이 이전되었다가 이후 망 I, 피고 B 등에게 순차적으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 각 토지별 변경 내역은 다음과 같다.

1) J 토지

서울 성북구 N 전 225평은 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었으나, 서울민사지방법원의 경락허가 결정에 따라 1976. 6. 24. M은행으로 소유권이 이전되었다. 이후 위 토지에서 J 전 622㎡가 분할되었고, 위 분할된 토지에 관하여 1983. 11. 7. 망 I 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 다시 일부 토지가 분할되어 면적이 592㎡로 변경된 뒤인 1987. 1. 14.에 1987. 1. 13.자 매매를 원인으로 하여 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 위 토지의 지목이 대지로 변경된 이후인 2020. 4. 21. 토지수용을 원인으로 하여 O구역주택재개발정비사업조합 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) K 토지

서울 성북구 P 대 577평은 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었으나, 서울민사지방법원의 경락허가 결정에 따라 1976. 6. 24. M은행 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 M은행이 위 P 대 577평의 지분을 다수인에게 매도하였는데, 망 I은 1981. 11. 17. 당시 P 대 577평에 관한 M은행의 지분 전부에 대하여 소유권이전등기를 마쳤고, 위 토지에서 Q 대 595㎡가 분할되면서 망 I이 1982. 1. 12. 위 분할된 Q 대 595㎡에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 위 Q 대지에서 K 대 370㎡가 분할되었고, 위 K 대지에서 추가로 일부 토지가 분할되어 면적이 307㎡로 변경되었다. 위 K 대 307㎡에 관하여 1986. 11. 13.에 1986. 11. 12.자 매매를 원인으로 한 피고 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 2020. 4. 21. 토지수용을 원인으로 하여 O구역주택재개발정비사업조합 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) L 토지

서울 성북구 L 전 607평은 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었으나, 서울민사지방법원의 경락허가 결정에 따라 1976. 6. 24. M은행 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 위 토지에서 일부 토지가 분할되어 면적이 302㎡가 되었고, 위 토지에 관하여 1983. 11. 7. 망 I 명의로

소유권이전등기가 마쳐졌다가, 다시 일부 토지가 분할되어 면적이 73㎡로 변경된 뒤인 1988. 2. 5.에 1988. 2. 4. 매매를 원인으로 하여 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 위 토지의 지목이 대지로 변경된 이후인 2020. 4. 21. 토지수용을 원인으로 하여 O구역주택재개발정비사업조합 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

4) 별지 목록 제1항 기재 토지(R 토지)

서울 성북구 S 토지는 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었으나, 서울민사지방법원의 경락허가 결정에 따라 1976. 6. 24. M은행 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 위 토지에서 R 전 245㎡가 분할되었고, 위 분할된 토지에 관하여 1983. 11. 7. 망 I 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 1995. 8. 10.에 1994. 11. 22.자 매매를 원인으로 하여 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 위 토지의 지목은 주유소용지로 변경되었다.

5) 별지 목록 제2항 기재 토지(T 토지)

위 3)항 기재와 같이 망 I 명의로 소유권이전등기가 되어 있던 서울 성북구 L 전 302㎡에서 일부 토지가 분할되었는데, 그 중 일부는 T 전 180㎡이 되었고, 1988. 2. 5. 위 분할된 토지에 관하여 1988. 2. 4. 매매를 원인으로 하여 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 위 토지의 지목은 주유소용지로 변경되었다.

6) 별지 목록 제3항 기재 토지(U 토지)

서울 성북구 V 토지는 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었으나, 서울민사지방법원의 경락허가 결정에 따라 1976. 6. 24. M은행 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 위 토지에서 W 전 1,543㎡가 분할되었고, 위 분할된 토지에 관하여 1981. 11. 17. 망 I 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 다시 U 대 524㎡가 분할된 뒤인 1996. 5. 21.에 위 U 대 524㎡에 관하여 1995. 10. 12.자 매매를 원인으로 하여 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 위 U 대 524㎡의 지목은 주유소용지로 변경되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 부동산을 소유하고 있었는데, 원고가 영위하던 사업이 부도가 나면서 이 사건 부동산의 소유권이 모두 경매로 M은행에 이전되었다. 원고는 이 사건 부동산을 되찾기 위하여 노력하면서, 평소 잘 알고 지내던 망 I과 이 사건 부동산에 관하여 우선 망 I 명의로 소유권이전등기를 마쳤다가 향후 적절한 때가 되면 다시 원고의 명의로 소유권이전등기를 받기로 하고, 원고의 자금으로 이 사건 부동산을 매수하여 망 I 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

이후 원고는 망 I과 사이에 이 사건 부동산의 소유권을 다시 이전받기로 하는 별도의 약정을 체결하였다(청구취지 기재에 비추어 보면, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여는 1994. 11. 22.자로, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여는 1988. 2. 4.자로, 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여는 1995. 10. 12.자로 각 소유권이전약정을 체결하였다고 주장하는 것으로 보인다. 이하 ‘이 사건 소유권이전약정’이라 한다). 다만 이 사건 소유권이전약정을 체결할 무렵에도 사업상 어려움이 계속 되고 있어 원고 명의로 소유권이전등기를 마치는 경우 강제집행의 우려가 있었기 때문에, 아들인 피고 B와 사이에 명의신탁약정을 체결하고, 이 사건 부동산에 대하여 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

그런데 피고 B 명의의 소유권이전등기는 이른바 3자간 등기명의신탁에 해당하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 전부 무효이다. 설령 원고와 피고 B 사이에 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정을 체결한 사실이 인정되지 않는다고 하더라도, 원고는 피고 B에게 장남으로서 제사봉행 등 집안 행사 참석 의무를 다할 것을 조건으로 이 사건 부동산을 증여하였고, 이는 부담부 증여에 해당하는데, 원고가 위 의무를 이행하지 아니하였으므로 2023. 5. 4.자 준비서면 송달로 피고 B와의 증여계약을 해제한다.

따라서 피고 B은 망 I의 공동상속인인 피고 C 등에게 이 사건 부동산에 관하여 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 C 등은 원고에게 이 사건 소유권이전약정에 따라 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 다만 이 사건 부동산 중 J 대 592㎡, K 대 307㎡, L 대 73㎡는 제3자 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 원고에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다.

원고는 망 I의 공동상속인인 피고 C 등에 대하여는 이 사건 소유권이전약정에 따라 별지 목록 기재 각

부동산 중 자신들의 각 상속지분에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, 피고 B에 대하여는 피고 C 등에 대한 이 사건 소유권이전약정에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 C 등을 대위하여 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고 B 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소를 구한다.

아울러 이 사건 부동산 중 J 대 592㎡, K 대 307㎡, L 대 73㎡와 관련하여, 피고 B은 법률상 원인 없이 수용보상금을 취득하는 이익을 얻었고, 이로 인해 원고는 피고 C 등에 대한 소유권이전등기청구권을 상실하는 손해를 입었으므로, 원고는 피고 B에게 부당이득반환으로서 위 각 토지의 수용보상금 중 일부인 201,000,000원의 지급을 구한다.

3. 피고 B의 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고 B의 주장 요지

원고와 망 I 사이에 이 사건 소유권이전약정이 체결된 사실이 없으므로, 원고의 피고 B에 대한 소 중 피고 C 등을 대위하여 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 소유권이전등기의 말소를 구하는 부분은 피보전권리가 존재하지 아니하여 부적법하다.

나. 판단

부동산을 매수함에 있어 매수대금의 실질적 부담자와 명의인 간에 명의신탁관계가 성립한 경우, 그들 사이에 매수대금의 실질적 부담자의 요구에 따라 부동산의 소유 명의를 이전하기로 하는 등의 약정을 하였다고 하더라도, 이는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하여 무효인 명의신탁약정을 전제로 명의신탁 부동산 자체 또는 그 처분대금의 반환을 구하는 범주에 속하는 것이어서 역시 무효라고 보아야 한다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다103472 판결 등 참조).

원고는 망 I과 사이에 이 사건 소유권이전약정을 체결하였다고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없다. 설령 원고와 망 I이 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 명의신탁관계를 해소하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 추후 다시 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주기로 하는 약정을 하였다고 하더라도, 위 법리에 비추어 보면 위와 같은 소유권이전약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한

법률에 의하여 무효인 명의신탁약정을 전제로 명의신탁 부동산 자체의 반환을 구하는 것에 불과하여 역시 무효라고 봄이 타당하다.

결국 원고와 망 I 사이에 이 사건 소유권이전약정이 유효하게 체결되었다고 보기 어렵고, 따라서 원고가 망 I의 공동상속인인 피고 C 등에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 피고 B에 대한 소 중 소유권이전등기 말소등기청구 부분은 채권자대위의 소에 있어서 피보전권리가 존재하지 아니한 경우에 해당하여 부적법하다. 피고 B의 본안전 항변은 이유 있다.

4. 피고 B에 대한 부당이득반환청구 및 피고 C 등에 대한 청구에 관한 판단

위 각 청구는 원고가 망 I과 사이에 이 사건 소유권이전약정을 체결하였음을 전제로 한다. 그러나 이 사건 소유권이전약정이 유효하게 체결되었다고 보기 어려움은 앞서 인정한 바와 같다.

따라서 망 I의 공동상속인인 피고 C 등은 이 사건 소유권이전약정에 따라 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 B은 이 사건 소유권이전약정에 따른 소유권이전등기절차를 이행할 수 없게 된 토지의 수용보상금을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 소 중 소유권이전등기 말소등기청구 부분은 부적법하여 각하하고, 피고 B에 대한 나머지 청구 및 선정당사자인 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 송인우, 판사 위수현, 판사 김성준

별지

1. 서울 성북구 R 주유소용지 245㎡
2. 서울 성북구 T 주유소용지 180㎡
3. 서울 성북구 U 주유소용지 524㎡. 끝.

별지

선정자 명단

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

