

서울서부지방법원 2021. 1. 13 선고 2020가단206543 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 센트럴

담당변호사 이지훈

피 고 B

소송대리인 변호사 박근수, 이은형

변 론 종 결 2020. 12. 16.

판 결 선 고 2021. 1. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 8. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

[주위적 청구] 주문과 같다.

[예비적 청구] 피고는 주식회사 C에게 별지 목록 기재 건물에 관하여 서울남부지방법원 1984. 12.

26. 접수 제50780호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 원고의 주장

가. 주위적 청구

원고는 피고에게 명의만 신탁하여 원고의 비용으로 별지 목록 기재 부동산(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하고 이 사건 부동산을 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하였는바, 그로부터 20년이 경과하여 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고는 피고에 대하여 이 사건 부동산에 관하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 예비적 청구

원고는 주식회사 D(이후 주식회사 C으로 흡수합병되었다)으로부터 이 사건 부동산을 매수하면서 원고와 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정에 따라 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그러나 이는 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률(이하, '부동산실명법'이라 한다) 제11조, 제12조, 제4조에 따라 법 시행일로부터 1년 이내에 실명등기가 이루어지지 않아 위 명의신탁약정 및 그에 따른 피고 명의의 소유권이전등기는 무효이고, 위 부동산의 소유권은 전 소유자인 주식회사 C에게 귀속된다 할 것이므로, 원고는 주식회사 C을 대위하여 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

2. 판 단

가. 명의신탁 여부

당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 피고 명의로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 1984년경 이후로서 원고가 자료를 제출하고 있는 바와 같이 임차인 E에게 이 사건 부동산을 임대한 1999. 11. 8.경부터 현재까지 차임 중 일정 부분을 피고에게 송금한 나머지 금액을 모두

취득하였고, 피고는 이에 아무런 이의를 제기한 바 없는 사실, 원고가 피고에게 송금한 금액은 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐짐에 따라 피고에게 부과되는 각종 공과금, 보험료 등을 정산하는 명목이었던 사실, 원고는 재산세 등 이 사건 부동산에 관한 세금 및 공과금을 납부하여 온 사실을 인정할 수 있고, 이러한 사실들에다가 피고가 원고에게 위 부동산 매수신축 자금을 증여하였다고 볼 만한 증거도 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 피고에게 이 사건 부동산을 명의신탁한 것으로 봄이 상당하다.

나. 점유취득시효 완성 여부

시효취득의 목적물은 타인의 부동산임을 요하지 않고 자기 소유의 부동산이라도 시효취득의 목적물이 될 수 있는 등 법률상의 소유권과는 별개의 문제이다(대법원 2001. 7. 13. 선고 2001다17572 판결 등 참조). 또한, 취득시효를 주장하는 자는 점유기간 중에 소유자의 변동이 없는 토지에 관하여는 취득시효의 기산점을 임의로 선택할 수 있다(대법원 1993. 11. 26. 선고 93다30013 판결).

살피건대, 1984년경 피고 명의로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 이후인 1999. 11. 8.경부터 원고가 위 부동산을 관리하며 이를 간접점유하고 있는 사실 및 현재까지 위 부동산에 관한 소유권 변동이 없었음은 앞서 본 바와 같은바, 원고는 1999. 11. 8.경부터 위 부동산을 소유의 의사로 평온공연하게 점유해 온 것으로 추정되고, 그로부터 20년 이상의 점유 사실이 인정되므로, 2019. 11. 8.경 이 사건 부동산에 관한 취득시효가 완성되었다고 봄이 상당하다.

이에 대하여 피고는, 부동산실명법의 시행일부터 1년의 유예기간이 경과한 1996. 7. 1.부터는 명의수탁자인 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득하게 되어 원고의 점유가 타주점유로 전환된다고 주장하나, 부동산실명법의 취지가 명의신탁약정과 이를 원인으로 한 부동산물권변동의 효력 이외에 여타의 사법상의 법률문제에 대해서까지 규제하고자 하는 것이 아니며, 부동산실명법이 명의신탁약정을 무효라고 선언한다고 하여 이미 진행된 점유사실까지 소멸시키는 취지는 아니라고 할 것인바, 부동산실명법상 유예기간이 경과하였다고 하여 원고들의 점유가 타주점유로 전환된다고 볼 수 없으므로(대법원 2001. 7. 13. 선고 2001다17572 판결 참조), 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2019. 11. 8. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

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

판사 박승혜

별 지 목 록

1. 서울특별시 영등포구

원근본크리트조 스라브 10층 점포 및 사무실

1층 232평 7홉	2층 235평 1홉	3층 257평 6홉
4층 257평 6홉	5층 257평 6홉	6층 257평 6홉
7층 257평 6홉	8층 257평 6홉	9층 193평 9홉
10층 193평 9홉	지하3층 371평 9홉	지하2층 400평 1홉
지하1층 400평 1홉		

내역 :	지하3층	주차장 157.0	기계실 214.9
	지하2층	주차장	
	지하1층	주차장 및 계단실 251.3	점포 148.8
	지상1층	계단실 및 복도 106.0	점포 126.7
	2층	계단실 44.1	점포 191.0
	3층	계단실 55.2	점포 202.4 내 호 109.16㎡

공유지분은 내표시 평수에 포함

1층주차장 7.93㎡

3층주차장 15.11㎡

기계실 14.05㎡

계단복도 및 로비 23.64

끝.