

서울중앙지방법원 2020. 11. 26 선고 2019가합589572 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이희영

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 양선미, 오정한

변론 종결 2020. 10. 22.

판결 선고 2020. 11. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2010.12. 28. 접수 제 57230호로 경료된 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 원고의 남동생인 C의 아들로, 원고의 조카이다.

나. 원고는 1974. 2. 19. 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하여 취득하였고, 이후 위 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 토지와 통칭하여 '이 사건 부동산'이라 한다)을 신축한 후 1979. 12.31. 위 건물에 대한 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고는 소유하던 이 사건 부동산에 관하여 2010. 12. 28. 피고에게 증여를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 이전등기'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1(가지번호 포함, 이하 같다), 9호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 장학재단을 설립한 후 이 사건 부동산을 출자하려고 하였고, 재단을 설립하기 전까지만 조카인 피고 명의로 명의신탁하여 두었다. 따라서 이 사건 이전등기는 양자간 명의신탁에 따른 것으로서 무효이므로, 피고는 소유자인 원고에게 이 사건 이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 부동산은 원고가 피고에게 증여한 것이고, 명의신탁한 것이 아니므로, 이 사건 이전등기가 무효라고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 진다(대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다215070판결 참조).

한편 부모가 생전에 자신이 일군 재산을 자식에게 물려준 때에는, 그 후에도 자식의 협조 내지 승낙 하에 부모가 여전히 당해 재산에 대한 관리·처분권을 행사하는 경우가 흔히 있을 수 있으므로, 부모가 자식에게 재산의 명의를 이전하여 준 이후에도 그 재산에 대한 관리·처분권을 계속 행사하였다고 해서 곧바로 이를 증여가 아닌 명의신탁이라고 단정할 수는 없다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2007다22866 판결 참조).

나. 이 사건의 경우

1) 앞서 든 증거들, 갑 제2 내지 8호증의 각 기재, 갑 제10호증의 일부 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 사실 내지 사정은 인정된다.

① 원고는 이 사건 이전등기에 따라 발생한 증여세 및 기타 세금을 전부 부담하였다.2 원고는 피고에게 이 사건 이전등기를 마쳐준 이후에도, 이 사건 건물의 임대차계약에 따른 임대료를 직접 지급받아 관리하였으며, 이 사건 건물의 부가가치세, 재산세, 전기요금, 수도요금, 하수도요금 등 각종 공과금을 납부하였다.

③ 이 사건 부동산에 관하여 2009. 9. 30. 채권최고액 6천만 원, 채무자 원고, 근저당권자 주식회사 D로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 2011. 2. 11. 계약인수를 원인으로 그채무자가 피고로 변경되었는데, 원고는 자신의 부담으로 위 근저당권등기의 피담보채무를 변제한 후 2011. 9. 22. 위 등기를 말소하였다.

2) 그러나 앞서 든 증거들, 갑 제16호증, 을 제1 내지 19호증의 각 기재, 이 법원의 E에 대한 사실조회회신 결과, 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사실 내지 사정에 비추어 보면, 이 사건 부동산이 명의신탁된 것이라는 취지의 갑 제10호증의 일부 기재는 믿기 어렵고, 그 외 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건이전등기가 명의신탁에 의한 것이라고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

- ① 이 사건 부동산에 관하여 원고와 피고 사이에 명의신탁약정이 있었다는 점을 뒷받침하는 객관적 자료는 존재하지 않는다.
 - ② 피고는 이 사건 이전등기에 따라 받은 등기필정보 및 등기완료통지서를 현재까지 소지하고 있다(반면 이 사건 이전등기 이전에 이루어진 등기에 관한 구 등기필증은 원고가 현재까지 소유하고 있다).
 - ③ 원고의 배우자 F은 1999. 10. 11., 딸 G는 1995. 11. 9. 각 사망하였으며, 딸 H은 1971. 4. 16. 원고에게 입양되었다가 1978. 1. 9. 협의파양을 통해 양친자관계가 해소되는 등 현재 원고에게는 배우자, 자녀가 없으므로, 원고가 사망하는 경우 원고의 남동생인 C, 여동생인 I가 원고의 상속인이 된다.
- 앞서의 법리에 비추어 보면, 원고가 이 사건 이전등기 이후에도 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제하거나, 이 사건 건물의 임대차계약에 따른 임대료를 직접 관리하고, 각종 공과금을 부담하고 있는 것은 증여한 재산에 관하여 피고의 협조 내지 승낙 하에 여전히 당해 재산에 대한 관리·처분권을 행사하는 것으로 볼 여지가 있으므로, 위 사실만으로 이 사건 부동산이 피고에게 명의신탁되었다고 단정할 수 없다.
- ④ 원고는 2018. 10. 21. 피고에게 '이 사건 건물의 운영에 관하여 직원에게 이야기해서 1월 1일부로 인계하라'는 취지로 이야기하였고, 이에 피고는 직원을 만나 이 사건 건물의 임대료 관련 정산 내역 자료를 받았으며, 2019. 1.경부터 2019. 8.경까지 이 사건 부동산과 관련한 현금영수증 발급, 부가세 납부 등 업무를 처리하기도 하였다.
 - ⑤ 원고는 이 사건 부동산 외에도 상당한 부동산을 보유하고 있고, 그 중 일부를 원고의 다른 조카에게 증여해주기도 하였다.
 - ⑥ 원고는 장학재단의 설립 전까지만 피고에게 이 사건 부동산을 신탁한 것이라고 주장하나, 이 사건 이전등기일인 2010. 12. 28.로부터 약 9년이 지난 2019. 12. 12. 이 사건소를 제기하기 전까지 피고에게 명의신탁의 해지를 주장하거나 그 명의의 반환을 구하지 않았고, 반환을 구하지 못한 사정에 관하여 납득할 만한 설명을 하지 못하였다.

4. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김지숙, 판사 김선범, 판사 오지영

별지

목록

1. 서울특별시 양천구 J 대 395.9㎡

2. 서울특별시 양천구 J

[도로명주소] 서울특별시 양천구 K

철근콘크리트슬래브지붕 4층 근린생활시설 1동

1층 137.19㎡

2층 137.19㎡

3층 136.86㎡

4층 136.86㎡

지하실 131.57㎡

벽돌조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 및 주택 1동

1층 42.98㎡

2층 42.98㎡

지하실 50.91㎡

경량철골조 경사지붕 근린생활시설 1층 9.36㎡

경량철골조 경사지붕 근린생활시설 1층 5.3㎡