

수원지방법원 안양지원 2022. 6. 15 선고 2020가단863 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 호민

담당변호사 정남규

피고1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 열린

담당변호사 이나은, 이루다

변론 종결2022. 5. 11.

판결 선고2022. 6. 15.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 6분의 1 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2011. 3. 10. 접수 제4462호로 마친 소유권이전등기와 같은 등기소 2004. 2. 18. 접수 제3165호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2002. 11. 11. E, F에게 토지거래허가구역 안에 있는 의왕시 G 답 760m² (2018. 12. 6. G 전 451.5m², H 전 308.5m²로 분할), I 전 403m², J 답 1633m² 합계 2,796m²의 토지(이하 '이 사건 각 토지')를 3억 7,220만 원(계약금 8,000만 원은 계약 당일 지급, 중도금 1억 원은 2002. 11. 25. 지급, 잔금 1억 9,200만 원은 2002. 12. 12. 지급)에 매도하기로 하고 매매계약을 체결하였다.

나. E는 토지거래허가 요건을 갖춘 후 2004. 2. 18. 이 사건 각 토지에 관하여 2004. 1. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. E는 2010. 9. 22. 사망하였고, 상속인인 피고들은 2011. 3. 10. 이 사건 각 토지 중 각 1/3 지분에 관하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 1) F은 원고와 피고들을 상대로 다음과 같이 주장하며 소유권이전등기청구의 소(수원지방법원 안양지원 2017가합102797, 이하 '관련 소송')를 제기하였다.

○ F과 E는 공동으로 2002. 11. 11. 원고로부터 이 사건 각 토지를 매수하였고 각 1/2 지분씩 공유하기로 하되, 당시 이 사건 각 토지는 토지거래허가구역으로 지정되어 있었기 때문에 소유권이전등기는 토지거래허가를 받는 것이 용이한 E 단독 명의로 하였는바, 이 사건 각 토지 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기는 3자간 명의신탁약정에 의한 것으로 무효이다.

○ 이 사건 각 토지 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기가 무효라고 하더라도 위 지분에 관한 F과 원고 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, F은 원고에게 위 지분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, 위 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 원고를 대위하여 E의 상속인인 피고들에게 무효인 이 사건 각 토지 중 각 1/6 지분에 관한 등기명의를 말소를 구한다.

2) 위 소송에서 수원지방법원 안양지원은 2019. 12. 20. 다음과 같은 이유로 F의 피고들에 대한 소는 각하하고, 원고에 대한 청구는 기각하는 판결을 선고하였다.

○ 이 사건 각 토지 중 1/2 지분은 F과 E 사이의 명의신탁약정에 따라 마쳐진 것으로 무효이므로 위

지분은 매도인인 원고에게 복귀하게 된다.

○ F은 이 사건 각 토지에 관하여 토지거래허가를 잠탈하기 위하여 그 허가요건을 취득하게 된 E 명의로 1/2 지분을 신탁하기로 하고 E 명의로 토지거래허가를 받아 이 사건 각 토지 전체에 대하여 E 명의의 소유권이전등기를 마쳤다고 봄이 상당하다.

○ 따라서 이 사건 매매계약 중 F이 신탁한 1/2 지분 부분은 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2016. 1. 19. 법률 제13797호로 개정되기 전의 것) 제118조의 적용을 배제하거나 잠탈하기 위한 것으로서 무효이므로, 위 매매계약 유효를 전제로 한 원고에 대한 소유권이전등기청구는 이유 없다.

○ F의 원고에 대한 소유권이전등기청구권이 인정되지 않으므로 이를 보전하기 위하여 원고를 대위하여 제기한 피고들에 대한 소는 당사자적격이 없는 자의 소로서 부적법하다.

3) 위 사건의 항소심(수원고등법원 2020나10585)에서 F이 피고들에 대하여 약정에 의한 소유권이전등기청구를 예비적 청구로 추가하였으나, 약정이 인정되지 않고, 설령 인정하더라도 이는 명의신탁약정 유효를 전제로 명의신탁 부동산 자체의 반환을 구하는 것이어서 무효라는 이유로 받아들여지지 않았다.

[인정근거: 다툼없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 사건 각 토지에 관한 E 명의의 소유권이전등기 중 1/2 지분은 원고와 F, E 사이의 명의신탁약정에 따라 마쳐진 것이어서 무효이고 매도인인 원고에게 복귀하므로, 피고들은 원고에게 E 명의의 소유권이전등기와 피고들의 상속등기 중 각 1/6 지분에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

1) 등기의 추정력에 따라 E가 2004. 1. 16.자 매매로 원고로부터 이 사건 각 토지의 소유권을 이전받았으리라는 추정력이 발생하므로 원고에게 E 명의 등기가 명의신탁에 따라 마쳐진 것이라는 사실을 입증할 책임이 있다.

2) 2002. 11. 11.자 매매계약은 실효되었고, 이 사건 각 토지의 소유권은 2004. 1. 16.자

매매계약에 의하여 확정적으로 E에게 이전되었다. 이는 다음 정황에 의하여 뒷받침된다.

가) 2002. 11. 11.자 매매계약서 매수인란에는 "E 외 1인"이라고 기재되어 있고 F은 대리인 란에 기재되어 있다. F을 "외 1인"에 해당한다고 보기 어렵다. 위 매매계약서는 추후 매수인이 확정되면 정식으로 매매계약 체결할 것을 예정한 가계약서이다.

나) 원고는 계약금, 중도금 영수증을 E, F 앞으로 작성해준 것과는 달리 잔금 영수증은 E만을 상대로 교부하였다. 이 사건 각 토지에 관한 2003. 5. 1.자 F의 처분금지가처분결정은 이에 불안을 느낀 F의 신청에 의한 것이다.

다) E는 2004년경부터 사망 전까지 단독으로 이 사건 각 토지에 대한 취득세, 등록세, 재산세를 혼자 부담하고, 토지형질변경 및 개발행위준공을 단독으로 진행하는 등 관리하여 왔다.

라) 2004. 1. 16.자 매매계약으로 소유권이전등기를 마칠 당시 E, F 사이에 명의신탁약정이 있었다 하더라도 이는 매도인인 원고가 알지 못한 계약명의신탁으로서 E가 유효하게 소유권 취득한다.

마) 2004. 1. 16.자 매매계약은 매매대금이 2002. 11. 11.자 매매계약과 다르고, 계약금, 중도금, 잔금이 100원 단위까지 세분해서 정해져 있는 점에 비추어 2002. 11. 11.자 매매계약 이행을 위해 형식적으로 작성된 것이 아니라 별개의 새로운 계약이다.

3) 원고는 관련 소송에서는 E와 2004. 1. 16. 새로이 매매계약을 체결하고 소유권을 이전해주었으므로 이 사건 각 토지에 대하여 어떠한 권리, 의무도 없다고 하였는데도 갑자기 이 사건 소로써 이 사건 각 토지의 소유권을 주장하므로 금반언 원칙 및 신의성실의 원칙에 위배된다.

3. 판단

가. 2002. 11. 11.자 매매계약의 매수인

갑 제2, 3호증, 을 제7호증(가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사실들에 비추어 보면, 2002. 11. 11. 원고와 이 사건 각 토지 매매계약 체결 당시 E, F이 공동으로 매수할 의사였다고 봄이 상당하고, 이와 달리 2002. 11. 11.자 매매계약서가 E 외에는 매수인이 특정되지 않은 임시의 계약서였다는 주장은 받아들이기 어렵다.

1) 관련 소송에서는 E와 F이 공동으로 부동산 투자를 하기로 하고 공인중개사 K에게 토지 매수를 의뢰하였고, K가 이 사건 각 토지를 추천하여 2002. 11. 11. 원고와 이 사건 각 토지 매매계약을

체결하였다고 인정하였다.

2) 관련 소송에서는 또한 F과 E가 이 사건 각 토지 매매대금을 공동으로 부담하였다고 인정하였다(변론종결 후 원고가 2022. 5. 17. 제출한 참고서면에 의하면, F이 2002. 11. 11. 계약금에 해당하는 8,000만 원, 2002. 11. 25. 중도금의 절반에 해당하는 5,000만 원, 2002. 12. 12. 잔금의 절반에 해당하는 9,600만 원을 출금한 내역이 나타난 계좌별거래명세표가 관련 소송의 증거로 제출되었다). 원고는 계약금, 중도금 영수증을 F과 E 모두를 상대방으로 하여 작성해주었다. 매매계약 당시부터 F이 매수인으로서 행위하였고, 원고 또한 F을 공동 매수인으로 인식하였음을 알 수 있다.

3) F은 2003. 5. 9. 이 사건 각 토지에 관하여 처분금지가처분 기입등기를 마쳤다. 그 경위에 관하여 원고는 관련 소송의 당사자본인신문에서 "가처분 신청을 한다는 이야기는 망 E가 유선으로 했었습니다. 당장 빨리 토지거래허가지역이기 때문에 농지취득자격이 안 나온다, 빨리 해갈 수가 없으니까 그 동안 가처분신청을 해놓겠다. 라고 저한테 전화가 왔었습니다."라고 진술하였다. F이 E와의 합의 하에 이 사건 각 토지 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 조치를 하였음을 알 수 있다.

4) F과 피고 B은 2011. 4. 27. 다음 내용의 확인서를 작성하였다.

2. E는 이 사건 각 토지에 대하여 F씨와 함께 공동으로 매입하여 어머니 E 명의로 2003년 5월 9.일자로 소유권이전등기를 한 사실이 있습니다.

3. 공동투자하였으므로 각자 지분은 1/2씩이다.

5. 어머니가 사망하였으므로 상속세를 내는데 F씨가 공동지분 1/2에 대하여 부담한다.

7. 이와 같은 내용은 어머니 E씨가 투병생활 중 언급한 내용으로써 잘 알고 있습니다.

나. 2004. 1. 16.자 매매계약이 별개의 새로운 계약인지 여부

갑 제4호증, 을 제3, 6, 19, 20호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사실 및 사정들을 종합하면, E 명의 소유권이전등기 원인인 2004. 1. 16.자 매매계약은 여전히 E, F이 공동매수인인 상태에서 등기 명의만 토지거래허가를 받은 E로 하기 위해 이루어진 형식적인 계약인

것으로 보인다.

1) 관련 소송에서는 주소 이전이 가능하였던 E가 이 사건 각 토지가 있는 의왕시로 주소를 이전하여 토지거래허가를 받기로 합의하였다고 인정하였다.

2) E와 F은 2002. 12. 12. 함께 잔금 1억 9,200만 원을 지급하였는데, 같은 날 원고는 "본인은 매수인이 토지거래허가가 나오지 않을 경우 다시 매도용 인감증명서를 발급하여 주겠습니다. / 매도인 E씨 앞에만 발급하겠습니다."라는 확인서를 작성해주었고, 잔금 영수증을 E 앞으로 작성해주었다. E와 F이 공동으로 잔금을 지급한 날 위와 같은 내용의 확인서, 잔금 영수증이 작성된 것을 보면 그 무렵 이미 E 명의로 소유권이전등기를 마칠 것이 예정되어 있었던 것으로 보인다.

3) 원고는 관련 소송의 당사자본인신문에서 2002. 11. 11.자 매매계약이 합의해제가 되었는지에 대한 질문을 받고 "명의이전을 해주기 위해서 그런 것인가? 서로 제기억으로 그것을 해제하고 그런 적은 없습니다."라고 대답하였고, 2004. 1. 16.자 매매계약서에 대하여는 "소유권이전을 하기 위해서 계약서를 다시 써야 됐었습니다. 망 E는 주소지를 옮겨서 토지허가취득 자격이 되어서 언니와 이야기가 되었다고 했습니다."라고 답변하였다. 또한 '매매계약을 체결하고 계약을 이행하는 과정에서 중간에 계약 해제 또는 계약 내용 변경은 없었다'고 증언하였다. 이에 비추어 원고는 2002. 11. 11.자 매매계약 이행으로 토지거래허가를 받은 E 명의로 소유권이전등기를 한다는 인식 하에 2004. 1. 16. E에게 소유권이전등기를 해준 것으로 보인다.

4) E와 F은 2002. 11. 11.자 매매계약에 따른 매매대금을 전부 지급하였는데, 그 매매대금 전부 또는 일부가 반환된 사실은 없고, E가 2004. 1. 16.자 매매계약서에 기재된 매매대금을 따로 원고에게 지급하였다는 자료도 없다.

5) 만약 2004. 1. 16.자 매매계약이 E만 소유권을 취득하기로 하는 계약이었다면 2002. 11. 11.자 매매계약의 매매대금을 공동으로 부담한 E와 F 사이에 정산이 있었어야 할 것인데 그러한 정황은 없고, 오히려 F은 E의 소유권이전등기 후에도 E가 토지거래허가를 위해 이사한 의왕시 주택의 차임 일부를 부담하였다.

다. E 명의 소유권이전등기 중 1/2 지분 부분의 효력

따라서 이 사건 각 토지에 관한 E 명의의 소유권이전등기 중 1/2 지분은 매도인인 원고, 공동 매수인

중 토지거래허가를 받지 못해 소유권이전등기를 할 수 없는 F, 토지거래허가 요건을 갖추어 소유권이전등기가 가능해진 E와의 3자간 명의신탁약정에 따른 것으로서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항에 따라 무효이고, 매도인인 원고의 소유로 복귀하게 된다.

라. 원고의 이 사건 청구가 금반언 원칙, 신의칙 위배되는지 여부

신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 그 권리의 행사를 부정하기 위해서는 상대방에게 신의를 공여하였다거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 있어야 하며, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2005다64552 판결 참조).

을 제2호증의 기재에 의하면 원고가 관련 소송에 제출한 답변서에 2002. 11. 11.자 매매계약을 해제하고 2004. 1. 16. E와 새로 매매계약을 체결하였다는 취지로 기재된 사실은 인정되나, 을 제3호증의 기재에 의하면 원고가 관련 소송의 당사자본인신문에서 위 답변서는 서면대리인의 착오로 기재한 것이라는 진술을 하였고 나아가 위 나. 3)항 기재와 같이 2002. 11. 11.자 매매계약을 해제하기로 한 사실은 없으며 소유권이전등기를 해주기 위하여 E와 매매계약서를 작성하였다고 진술하였으므로, 원고가 2004. 1. 16.자 매매계약에 관하여 관련 소송과 모순된 발언을 하였다고 볼 수는 없다.

한편, 원고는 위 당사자본인신문에서 "제가 토지를 팔고 다 끝난 일입니다. 10여년 전의 일을 갖다가 소송을 제기해서 나를 불러내는 것은 상당히..", "본인들끼리 해결할 문제"라고 진술하였다. 이에 비추어 원고는 E와 F이 공동으로 매수하면서 소유권이전등기는 E 명의로만 하는 것은 3자간 명의신탁에 해당하고 그러한 약정은 무효여서 F이 신탁한 1/2 지분 소유권이전등기는 무효이며, 그 결과 그 부분 소유권이 매도인인 원고에게로 돌아간다는 법리를 알지 못한 나머지 E와 F 사이에서 해결할 일이라고 주장했던 것으로 보인다. 원고가 관련 소송에서 이 사건 각 토지에 대하여 아무런 권리, 의무가 없다는 태도를 보였다 하더라도 그것은 위와 같이 명의신탁 법리에 따라 1/2 지분의 소유권이 원고 자신에게 있다는 점을 알지 못한 상태에서 비롯된 것이므로, 원고가 피고들에게 이 사건 각 토지에 관하여 더 이상 권리행사를 하지 않을 것이라는 신뢰를 부여하였다고 보기도 어렵다. 명의신탁 법리를 알게 된 후 뒤늦게 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는

정도라고 할 수 없으므로, 피고들의 신의성실 원칙 위배 주장을 받아들이지 않는다.

마. 소결론

따라서 원고는 이 사건 각 토지에 관한 E 명의의 소유권이전등기 중 원인무효에 해당하는 1/2 지분에 관하여 소유자로서 말소등기를 구할 수 있고, 소유권에 대한 등기명의인이 사망한 경우 말소의무자는 상속인 전원이므로, E의 상속인들인 피고들은 위 1/2 지분 중 각 상속비율(1/3)에 해당하는 1/6 지분에 관하여 원고에게 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

한편, 피고들이 상속을 원인으로 마친 각 1/3 지분에 관한 소유권이전등기 중 각 1/2은 원인무효의 등기를 이전받은 것이어서 무효이므로, 피고들 명의의 소유권이전등기에 대하여도 각 1/6 지분에 관하여 원고에게 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이영림

별지