

수원지방법원 2021. 4. 28 선고 2019나86730 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

수원지방법원 2021. 4. 28 선고 2019나86730 판결

수원지방법원 평택지원 2019. 10. 17 선고 2018가단64915 판결

전 문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 참본

담당변호사 정성락, 권민혁

피고, 피항소인1. B(개명전 성명 : C)

2. D

3. E

피고들 소송대리인 변호사 이건호

변론 종결2021. 3. 31.

판결 선고2021. 4. 28.

제1심판결수원지방법원 평택지원 2019. 10. 17. 선고 2018가단64915 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 원고가 당심에서 추가한 예비적 청구 부분의 소를 각하한다.

3. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다.

주위적으로, 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여, 피고 D은 피고 B에게 수원지방법원 평택지원 등기와 2013. 10. 15. 접수 제54629호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 E은 피고 D에게 같은 등기와 2017. 12. 13. 접수 제93827호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 B은 원고에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 2012. 3.경 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

예비적으로, 이 사건 토지에 관하여, 피고 D은 피고 B에게 수원지방법원 평택지원 등기와 2013. 10. 15. 접수 제52629호로 마친 소유권이전등기의 말소절차를, 피고 E은 피고 D에게 수원지방법원 평택지원 등기와 2017. 12. 13. 접수 제93827호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 B은 M에게 이 사건 토지 중 1/2지분에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기와 2004. 2. 25. 접수 제9641호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라(원고는 당심에서 예비적 청구를 추가하였다).

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래에서 추가하는 부분을 빼고는 제1심 판결의 이유 부분(결론 부분은 제외한다)에 기재된 바와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

2. 추가하는 부분

가. 제1심 판결문 이유 중 제2의 나., 2)의 ④항 아래(제8쪽 마지막 줄 이하)에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『⑤ 이에 대하여 원고는 2013. 4. 19. 원고의 배우자 F 명의로 피고 B의 딸 G에게 2천만 원을 송금하였고, 2014. 5. 무렵부터 2015. 4. 20. 무렵까지 피고 B에게 1억 8천만 원을 지급하였으므로 피고 B에게 2억 원을 지급하였다고 주장한다. 살피건대, 갑 제12, 13호증의 각 기재에 의하면 F이 2013. 4. 19. G에게 2천만 원을 송금한 사실, 원고가 2014. 5. 무렵부터 2015. 4. 20. 무렵까지 피고 B에게 이 사건 합의에 따른 정산금 중 1억 8천만 원을 지급한 사실을 인정할 수 있으나, 위 증거들만으로는 F이 2013. 4. 19. G에게 송금한 2천만 원이 원고가 피고 B에게 이 사건 합의에 따른 정산금 지급을 위하여 송금한 것임을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

⑥ 원고는 또한 피고 B이 AX 토지를 처분하고 수령한 매매대금 3억 5천만 원으로 이 사건 합의 제5항에 따른 양도소득세 납부에 충당하기로 하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.』

나. 제1심 판결문 이유 중 제3항 아래에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『4. 당심에서 추가한 원고의 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 원고는 분할 전 토지의 소유자 M로부터 분할 전 토지의 1/2 지분을 매수하였는데, M는 피고 B에게 분할 전 토지 중 이 사건 토지가 포함된 N 임야 22,453m² 전부 에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 원고와 M 및 피고 B 사이에 이 사건 토지 중 원고의 1/2 지분에 관하여 3자간 등기명의신탁 관계가 성립하는데, 원고와 피고 B 사이의 명의신탁 약정과 M와 피고 B 사이의 이 사건 토지에 관한 물권변동은 부동산실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 모두 무효이다.

2) 피고 B은 딸의 남자친구인 피고 D에게 시세보다 헐값에 이 사건 토지를 가장 양도하였으므로 피고 B과 피고 D 사이의 매매계약 및 이에 터 잡은 피고 D 명의의 소유권이전등기 또한 모두 무효이다.

3) 이 사건 토지에 관하여 피고 E 앞으로 마쳐진 소유권이전등기 또한 가장매매로 무효인 피고 D 명의의 소유권이전등기에 터 잡아 마쳐진 것으로 무효이다.

4) 따라서 이 사건 토지의 1/2 지분에 관하여 원고는 전 소유자 M를 대위하여, 피고들 앞으로 마쳐진 각 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 판단

1) 명의신탁 관계의 성립

가) 원고와 J이 M로부터 분할 전 토지에 관하여 피고 B 명의로 매매계약을 체결하기로 하고, 피고 B이 2003. 11. 12. M로부터 분할 전 토지를 매매대금 16억 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서 특약사항으로 매수인 명의를 'C(피고 B의 개명전 이름)외 4명'으로 한다고 약정한 사실, 이 사건 3인이 2004. 1. 24. 분할 전 토지의 지분 비율을 'J·피고 B 1/2, 원고 1/2'로 정하는 내용의 이 사건 약정을 체결한 사실, 그 후 분할 전 토지가 등록전환 및 여러 필지로 분할되어 2004. 2. 25. Q 임야 9,900㎡가 원고 앞으로, ○ 임야 9,900㎡가 J 앞으로, 이 사건 토지를 포함하는 N 임야 22,453㎡가 피고 B 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐지고, P 임야 4,807㎡는 M 명의로 남아 있다가 미등기 상태로 전매된 사실, 그 후 피고 B 명의의 N 임야 22,453㎡ 또한 다시 이 사건 토지 외 여러 필지로 분할된 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실을 종합하여 보면 피고 B 명의로 등기된 이 사건 토지의 1/2 지분은 이 사건 약정에 따라 원고의 소유라 할 것이므로, 이에 대하여 원고와 피고 B 사이에 명의신탁 관계가 성립하였다고 봄이 타당하다1).

2) 원고와 피고 B 사이의 명의신탁이 3자간 등기명의신탁인지 계약명의신탁인지 여부

가) 관련법리

어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 그 타인 명의로 하기로 한 경우, 이와 같은 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부 관계에 불과하므로, 상대방이 명의신탁자를 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 계약명의자인 타인을 매매당사자로 보아야 하며, 설령 상대방이 그 명의신탁관계를 알고 있었다 하더라도, 상대방이 계약명의자인 타인이 아니라, 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한, 마찬가지로 할 것이다(대법원 1997. 5. 16. 선고 95다29116 판결, 대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조). 따라서 명의신탁약정이 '3자간 명의신탁 약정'인지 '계약명의신탁'인지 문제되는 경우 원칙적으로 '계약명의신탁'으로 보아야 하고, '3자간 명의신탁

약정'이라고 주장하는 측이 그 사실을 증명하여야 한다고 봄이 타당하다.

나) 판단

앞서 본 사실들에 비추어 보면 분할 전 토지는 매매계약 특약의 취지에 맞추어 피고 B 외 여러 매수인들의 명의로 소유권 이전등기가 마쳐졌음을 알 수 있다. 그리고 매도인 M가 원고, J, 피고 B 등 이 사건 3인 사이의 내부관계에 불과한 이 사건 약정의 내용, 즉 피고 B과 원고를 비롯한 여러 명의 매수인이 분할 전 토지를 분할하여 각각에 관한 소유권이전등기를 따로 경로받는 것을 넘어, 분할 전 토지의 지분 비율까지 약정한 사실을 알고 이 사건 토지의 1/2 지분에 관한 매매당사자가 원고인 것으로 이해하여 원고에게 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 매매계약을 체결하였다고 볼만한 사정을 찾을 수 없다. 따라서 분할 전 토지에 관한 매매계약 중 이 사건 토지를 포함한 N 임야 22,453m²에 관한 매매계약의 당사자는 M와 피고 B이고, 원고와 피고 B 사이의 명의신탁은 계약명의신탁에 불과하다고 봄이 타당하다.

3) 소결론

원고가 분할 전 토지에 관한 매매계약 중 이 사건 토지 관련 부분의 매매계약 당사자라고 볼 수 없는바, 원고의 M에 대한 소유권이전등기청구권(피보전채권)이 있음을 전제로 한 예비적 청구는 부적법하다(피보전채권의 존재를 인정할 수 없으므로 대위할 채권의 존재에 관한 원고의 주장에 관하여 더 나아가 살피지 아니한다).』

3. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구 중 피고 D, E에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 기각하여야 하는바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소를 기각하고, 당심에서 추가한 원고의 예비적 청구는 부적법하여 각하하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사염기창

판사이지형

판사최호열

별지

명의만을 제공한 것에 불과한지 여부는 분명하지 아니하다. 피고 B의 권유로 원고와 J이 토지를 매수하여 전원주택용지로 개발·분양하는 사업을 하기로 하고 이 사건 분할 전 토지 매매계약을 체결하게 된 점, 이 사건 약정에 의하면 이 사건 3인은 분할 전 토지를 다목적 부지로 조성하여 임대사업 등을 경영하여 남은 순수익금을 J·피고 B 1/2, 원고 1/2로 나누기로 한 점 등에 비추어 이 사건 3인을 조합원으로 하는 동업체에서 분할 전 토지를 매수한 것으로 볼 여지도 있다. 그러한 경우 이 사건 토지에 합유등기를 하지 않고 조합원인 피고 B 명의로 소유권이전등기를 함으로써 이 사건 3인으로 이루어진 조합체가 피고 B에게 명의신탁한 것이 된다(대법원 2019. 6. 13. 선고 2017다246180 판결 등 참조). 합유물에 관한 소송은 원칙적으로 합유자 전원이 제기하여야 하는 고유필수적 공동소송이나(대법원 2010. 4. 29. 선고 2008다50691 판결 참조), 예외적으로 민법 제272조 단서에 따라 합유물의 보존행위를 위한 소의 제기는 합유자 각자가 할 수 있다. 그러나 이와 같이 이 사건 3인으로 이루어진 조합체가 피고 B에게 명의신탁한 것으로 보더라도, 아래 2), 3)항에서 보는 바와 같이 그 명의신탁의 형태가 계약명의신탁에 불과하여 피보전채권의 존재가 인정되지 않는 것은 마찬가지이다.