

울산지방법원 2022. 3. 8 선고 2020가단105110 판결 [소유권이전등기말소등기 등]

재판경과

울산지방법원 2022. 11. 8 선고 2022나11630 판결

울산지방법원 2022. 3. 8 선고 2020가단105110 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 대륜

담당변호사 강두진, 김인식, 홍수형

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한)국제

담당변호사 신동기, 김민규

변론종결 2021. 12. 14.

판결선고 2022. 3. 8.

주문

1. 피고는 C에게 울산 북구 D 대 525.9㎡에 관하여 울산지방법원 등기와 2005. 11. 30. 접수 제86843호로 마친 60525분의 22320 지분이전등기 중 181575분의 31248 지분에 관한

지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C은 부동산컨설팅 사무소를 운영하던 원고의 소개로 2004. 6. 29. 울산 북구 E 답 1,345㎡ 중 1345분의 992(약 300평, 이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 원고와 공동으로 매수하면서 지분이전등기는 C 단독 명의로 하였다.

나. 이후 C과 원고는 이 사건 부동산을 처분하여 수익을 나누기로 하였고, C은 원고의 주도로 2005. 11. 30. 피고, F 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 후 이를 원인으로 하여 같은 피고와 F에게 이 사건 부동산 중 각 1345분의 496 지분(약 150평)에 관하여 이전등기를 마쳐 주었다.

다. 한편 피고는 2005. 11. 23. 이 사건 부동산 중 80평의 매매대금으로 128,000,000원을 원고에게 지급한 후 영수증을 교부받은 후 원고에게 아래의 내용과 같은 매입확인약정서를 작성해 주었다.

부동산의 표시 : 울산광역시 북구 E

(피고 지분 150평 중 70평은 원고 지분임)

상기 부동산을 매입시 아래와 같이 공동투자하기로 하며 매수인의 편의상 소유권 이전은 피고 앞으로 단독등기를 하고 등기 취득후 1년 경과시에는 원고가 원할시 소유권(등기) 이전을 하여 주기로 한다.

라. 이후 이 사건 부동산은 2021. 3. 23. 구획정리사업의 완료로 울산 북구 D 대 525.9㎡로

환지되었고, 그에 따라 피고 명의의 1345분의 496 지분은 60525분의 22320으로 변경되었다.
 마. 한편, 원고가 이 사건 부동산 중 70평에 대한 피고 명의 등기가 명의신탁으로 무효임을 이유로 C에 대하여 소유권이전등기를 청구에 대하여 C은 인락한다는 내용의 답변서를 제출하였다.
 [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 제5 내지 8호증, 을가 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 부동산 중 70평(환지후 울산 북구 D 대 525.9㎡ 중 181575분의 31248 지분)에 관하여 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기는, 원고가 C으로부터 매수하면서 등기 명의만을 피고 앞으로 두기로 하는 명의신탁약정에 기한 것으로 부동산 실권리자명의등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라고 한다)에 따라 무효이다. 위 명의신탁은 3자간 명의신탁으로 매도인인 C과 명의신탁자인 원고 사이에 체결된 매매계약은 여전히 유효하므로 명의신탁자인 원고는 매도인인 C에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인인 C을 대위하여 명의수탁자인 피고에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다. 가사 위 명의신탁이 계약명의신탁이라고 하더라도 매도인인 C이 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알고 있고 이후 원고에게 소유권이전등기를 해 주기로 약정하였으므로 명의신탁자인 원고는 매도인인 C에게 별도의 양도약정을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인인 C을 대위하여 명의수탁자인 피고에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다.

나. 피고의 주장

원고가 C에 대하여 이 사건 부동산 중 70평에 관하여 소유권이전등기를 구할 권원이 없으므로 원고의 청구는 피보전채권이 없어 각하되어야 하고, 설령 피보전권리가 인정된다고 하여도 원고가 주장하는 명의신탁은 계약명의신탁이고 이 사건 부동산의 매도인이 C이 명의신탁 사실에 관하여 선의이므로

C은 피고에 대하여 소유권이전등기 말소등기청구권이 없으므로 원고의 청구는 피대위채권이 없어 기각되어야 한다.

3. 판단

가. 명의신탁 인정 여부

1) 관련 법리

명의신탁약정이 이른바 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결된다.

타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면 이때의 명의신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 설령 계약의 상대방인 매도인이 그 명의신탁관계를 알고 있었다고 하더라도, 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한, 그 명의신탁관계는 계약명의신탁에 해당한다고 보아야 함이 원칙이다(대법원 2013. 10. 7. 자 2013스133 결정, 대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 인정한 사실과 증거 및 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래의 사실과 사정이 인정된다.

① 이 사건 부동산 중 150평은 C이 실질적인 매수인이고, 나머지 150평은 원고가 실질적인 매수인이나 모두 C 명의로 등기하였다. 위와 같은 명의신탁에 대하여 매도인인 G가 알고 있었다는 점에 관하여 아무런 입증이 없으므로 원고가 실질적인 매수한 부분(이 사건 부동산 중 150평)의 등기는 매도인이 선의인 계약명의신탁에 해당한다. 따라서 이 부분에 대한 G와 C 사이의 매매계약은 유효하고 명의수탁자인 C이 완전한 소유권을 취득한다.

② 이후 C이 원고가 실질적으로 매수한 부분(이 사건 부동산 중 150평) 중 일부(80평)만 피고에게 매도한다는 사실을 알면서 원고의 요구로 전체에 대하여 피고에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 그러나 C이 피고가 아닌 원고를 매매당사자로 하여 원고에게 이 사건 부동산 중 70평의 매매계약의

효과를 귀속시킬 의사가 있었다고 인정하기는 부족하므로, 결국 원고와 피고의 명의신탁관계는 중간생략형(3자간 등기) 명의신탁이 아닌 매도인이 악의인 계약명의신탁에 해당한다.

나. 매도인의 피고에 대한 소유권이전등기청구권(피대위채권) 인정 여부

매도인이 악의인 계약명의신탁약정과 그에 따른 물권변동은 부동산실명법 제4조의 규정에 의하여 무효로 되고, 이에 따라 매매계약도 무효로 되며, 당해 부동산의 소유권은 매매계약을 체결한 소유자에게 그대로 남아있게 된다.

따라서 이 사건 부동산 중 70평의 매도인인 C은 피고에게 소유권이전등기의 말소등기청구권을 보유하게 된다.

다. 원고의 C에 대한 소유권이전등기청구권(피보전권리) 인정 여부

1) 매도인이 악의인 계약명의신탁의 경우 신탁자는 명의신탁 약정이 무효이므로 수탁자에게 매매대금 상당의 부당이득반환청구권을 가질 뿐 매도인과는 아무런 법률관계가 없다. 다만 매도인과 신탁자 사이에 다시 신탁자를 매수인으로 하여 새로운 매매계약을 체결하기로 하는 별도의 약정이 있다면 신탁자를 매수인으로 인정할 수 있다

2) 앞서 본 바와 같이 원고가 C과 피고 사이의 이 사건 부동산 중 70평에 대한 매매계약이 무효일 경우를 전제로 C로부터 이 사건 부동산 중 70평에 대한 등기를 이전받기로 약정하였고, 앞서 본 바와 같이 위 매매계약이 무효이므로 원고는 C에게 이 사건 부동산 중 70평에 관하여 위 약정을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보유한다.

라. 소결론

따라서 피고는 C에게 이 사건 부동산이 환지된 울산 북구 D 대 525.9㎡에 관하여 울산지방법원 등기와 2005. 11. 30. 접수 제86843호로 마친 60525분의 22320 지분 중 181575분의 31248 지분(= 22320/60525 × 70평/150평)에 관한 이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 이은정