

제주지방법원 2020. 6. 22 선고 2018가단59429 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 정률

담당변호사 이창훈, 이승원

피고1. 망 G의 소송수계인

가. H

나. I

다. J

라. K

마. L

망 G의 소송수계인의 소송대리인 법무법인 탐라

담당변호사 고성효, 한동명

2. M

3. N

4. O

5. P

6. Q

7. R

8. S

9. T

10. U

11. V

12. W

13. X

14. Y

15. Z

16. AA

변론 종결 2020. 5. 18.

판결 선고 2020. 6. 22.

주 문

1. 원고들의 이 사건 소를 모두 각하한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

1. 피고 망 G의 소송수계인들은 위 당사자 표시 피고2 내지 16 기재 피고들에게 제주지방법원 1973.

3. 28. 접수 제4336호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

2. 위 당사자 표시 피고2 내지 16 기재 피고들은 원고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 3/13

지분에 관하여, 원고 B, C, D, E, F에게는 각 2/13 지분에 관하여 각 1973. 3. 10.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 제주시 AB 대 58평(이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다)은 당초 AC 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있다가 1973. 3. 28. G 명의로 1973. 3. 10.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 분할 전 토지는 2005. 5. 3.경 제주시 AB 대 122㎡와 제주시 AD 대 69㎡로 분할되었다(이 사건 분할 전 토지와 그로부터 분할된 위 두 필지의 토지를 구분 없이 '이 사건 각 토지'라 한다)

다. 원고들은 G와 친척관계인 망 AE의 상속인들이고, 위 당사자 표시 피고2 내지 16 기재 피고들은 AC의 상속인들이다. 한편 G는 이 사건 소송 계속 중인 2018. 9. 20. 사망하여 G를 상속한 H, I, J, K, L이 소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장요지

가. 원고들의 주장

AE은 1973. 3. 10.경 AF의 대리 또는 중개로 AC으로부터 이 사건 각 토지를 매수하였다. 다만 AE은 G와 위 각 토지에 관하여 명의신탁약정을 한 후 G로 하여금 G의 명의로 위 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마치도록 하였다. 그런데 AE과 G 사이의 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라고 합니다)에 따라 무효이고, 위 명의신탁약정에 근거한 물건변동 역시 무효이다. 따라서 이 사건 각 토지에 관한 소유권은 여전히 AC에게 있다. 따라서 AE을

상속한 원고들은 AE의 AC에 대한 소유권이전등기청구권을 피보전채권으로 하여 AC의 상속인들을 대위하여 G를 상속한 소송수계인 H, I, J, K, L에 대하여 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기의 말소를 구하고, 나머지 피고들에 대하여 위 매매계약에 근거한 소유권이전등기절차 이행을 구한다.

나. 망 G의 소송수계인들의 주장요지

- 1) G는 AC으로부터 이 사건 각 토지를 적법하게 매수하여 소유권이전등기를 마친 것이다. G는 AE으로부터 위 각 토지의 명의를 신탁받은 사실이 없다.
- 2) 설령 AE와 G 사이에 명의신탁약정이 존재한다고 하더라도 부동산실명법 제11조가 정한 유예기간이 경과하여 G가 이 사건 각 토지의 완전한 소유권을 취득한다. 다만 G가 AE에게 이 사건 각 토지를 부당이득으로 반환하여야 할 의무가 있더라도, AE의 G에 대한 위 부당이득반환청구권은 시효로 소멸하였다.

3. 판단

가. 이 사건의 쟁점

원고들은 AE이 당사자로서 AC으로부터 이 사건 각 토지를 매수하였으나, 다만 그 명의만을 G에게 신탁한 것이라고 주장함에 대하여 G와 그 소송수계인들은 G가 AC으로부터 이 사건 각 토지를 직접 매수하였다고 주장한다. 따라서 우선 이 사건 각 토지를 매수한 사람이 누구인지에 관하여 판단한다(원고들은 당초 이 사건 각 토지의 진정한 소유자는 AF로서, AF가 AC에게 명의를 신탁해둔 상태였고, AE이 AF로부터 이 사건 각 토지를 매수하였다고 주장하였으나, 이후 AE이 당사자로서 AC으로부터 이 사건 각 토지를 매수한 것으로 주장을 변경하였다. 따라서 종전 주장에 근거한 청구에 대해서는 판단하지 않는다).

나. 이 사건 각 토지의 매수인의 확정

갑 제8 내지 10, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 원고들이 제출한 증거만으로는 AE이 AC으로부터 이 사건 각 토지를 매수하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서 AE이 AC에 대하여 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기청구권이 있음을 전제로, AC의 G에 대한 소유권이전등기의 말소를 구하는 이 사건 청구는 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다. 따라서 원고들은 채무자 AC의

G에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없으므로 이 사건 소는 부적법하다(대법원 1990. 12. 11. 선고 88다카4727 판결 등 참조).

① 이 사건 각 토지의 등기권리증에 첨부된 매도증서에는 G가 이 사건 각 토지를 34,800원에 매수한 것으로 기재되어 있다. 그 밖에 AE이 AC으로부터 위 각 토지를 매수하였음을 확인할 수 있는 객관적인 자료는 발견되지 않는다.

② 원고들은 당시 G가 이 사건 각 토지에 인접한 제주시 AG 토지를 7,000원에 매수하였는데, G는 그 매수자금도 마련하지 못하여 AE의 모친으로부터 돈을 받을 정도로 곤궁하였으므로 이 사건 각 토지까지 매수하지는 못하였을 것이라는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 설령 G가 위 AG 토지를 매수하는데 AE 측으로부터 돈을 받았거나 빌렸다고 하더라도 그러한 사실만으로 G가 아닌 AE이 위 각 토지를 매수하였다는 것이 증명되는 것도 아니다.

③ 원고들은 AE이 매수인이라고 주장하면서 AE의 누나 AH, 동생 AI, 아내 A의 사실확인서를 제출하고 있으나 위 진술인들과 AE의 관계에 비추어 그 내용을 믿기 어렵다.

④ 또한 원고들은 G가 사망하기 전 G와 대화한 내용이 담긴 녹취록을 제출하고 있으나, 이는 원고들의 일방적인 질문에 G가 마지못해 답변하는 내용에 불과하고, 위 녹취록의 내용을 뒷받침할 객관적인 자료도 없어 이를 믿기 어렵다(특히 위 녹취록이 제대로 된 증명력을 인정받기 위해서는 G 측에 의한 반대신문의 기회가 보장되어야 할 것인데, 원고들은 이 사건 소 제기 이전인 2018. 5. 17.에 위 대화 내용을 녹취하였음에도 이를 제출하지 않고 있다가 G가 이 사건 소송 계속 중인 2018. 9. 20. 사망한 이후에야 이를 제출하였는바, G 측에 의한 반대신문의 기회가 박탈된 이상 위 녹취록의 내용을 그대로 믿기 어렵다).

다. 가정판단

1) 설령 AE이 AC으로부터 이 사건 각 토지를 매수한 것이 사실이라고 하더라도 원고가 제출한 증거들만으로는 AE과 G 사이에 명의신탁 약정이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그 이유는 다음과 같다.

2) 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이

있다고 할 것이다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결 등 참조).

① AE와 G 사이에 명의신탁약정이 존재하였음을 인정할만한 객관적은 자료는 전혀 발견되지 않는다. 반면 G는 이 사건 각 토지의 등기권리증을 현재까지 보유하고 있고, 이 사건 각 토지를 텃밭으로 이용하는 등 점유해왔다. 또한 위 각 토지에는 G 측 선친들의 비석이 세워져 있다.

② 원고들은 AE이 AC으로부터 이 사건 각 토지를 매수하였으나, 바빠서 등기소에 가지 못하여 마침 그 무렵 이 사건 각 토지에 인접한 제주시 AG 토지를 매수한 G로 하여금 이 사건 각 토지를 G 명의로 등기하도록 하였다고 주장한다. 그런데 바빠서 등기소에 가지 못한다는 이유로 명의를 신탁하였다는 주장은 이해하기 어려울 뿐만 아니라 설령 그러한 사정이 있더라도 AE으로서는 그 이후에도 위 각 토지의 소유권을 회복할 충분한 기회가 있었음에도 그러하지 아니하였다(위 각 토지에는 AE의 할아버지의 비석이 있음에도 AE은 이를 그대로 두었다).

③ 그 밖에 원고들이 명의신탁 사실을 증명하기 위하여 제출한 사실확인서 및 녹취록은 앞서 살펴본 바와 같이 그 내용을 믿기 어렵다.

3) 이상과 같이 AE이 이 사건 각 토지를 매수하였다고 하더라도 G와의 명의신탁 약정의 존재가 인정되지 아니하는 이상, 그 무효를 전제로 하는 원고들의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 소는 부적법하므로 이를 모두 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이승훈

별지