

제주지방법원 2023. 8. 18 선고 2021가단68522 판결 [소유권이전등기말소 등]

---

## 재판경과

제주지방법원 2024. 9. 11 선고 2023나13985 판결

제주지방법원 2023. 8. 18 선고 2021가단68522 판결

## 전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 박성룡

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

피고 J의 소송대리인 변호사 김희중

변 론 종 결 2023. 6. 9.

판 결 선 고 2023. 8. 18.

## 주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

1. 별지1 목록 기재 부동산에 관하여,  
가. 피고 J은 피고 B, C, D, E, F, G, H, I에게 제주지방법원 2002. 6. 19. 접수 제49462호로 마친  
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,  
나. 피고 B, C, D, E, F, G, H, I은 원고에게 별지2 목록 기재 각 피고별 상속지분에 관하여 2002. 4.  
25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. K의 소유이던 별지1 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2002. 6. 19. 피고 J  
앞으로 2002. 5. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고는 피고 J의 아버지이다.

다. K는 2021. 5. 8. 사망하였고, 그 상속인으로 배우자인 피고 B와 자녀들인 피고 C, D, E, F, G, H, I  
등 8인(이하 이와 같은 K의 상속인들 8인을 통틀어 ‘피고 B 등 8인’이라 한다)이 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 2, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 주장 및 판단

#### 가. 원고의 주장 요지

원고가 실제 2002. 4. 25. K로부터 이 사건 토지를 매수하여 그 소유권이전등기만 피고 J 명의로 하게 된 것인바, 이는 이른바 3자간 등기명의신탁에 해당한다.

3자간 등기명의신탁의 경우, 수탁자 명의의 등기는 무효가 되고 부동산의 소유권은 여전히 매도인에게 남게 되므로 매도인은 수탁자를 상대로 소유권에 기한 방해배제청구권으로 소유권이전등기의 말소청구를 하거나 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 할 수 있고, 매도인과 신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로 신탁자는 매도인에 대하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있으며 매도인의 수탁자에 대한 소유권이전등기 말소청구권을 대위행사 할 수도 있다.

따라서 원고는 이 사건 토지에 관하여, K의 재산을 별지2 각 해당 상속지분에 따라 공동상속한 피고 B 등 8인에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 B 등 8인을 대위하여 피고 J을 상대로 그 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하고, 피고 B 등 8인에 대하여 2002. 4. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

#### 나. 피고 J의 주장 요지

원고는 피고 J에게 이 사건 토지를 명의신탁한 것이 아니라, 피고 J 명의로 이 사건 토지를 매수하는 방식으로 증여한 것이다. 이 사건 소송은 건강이 악화되어 몸이 불편한 원고가 주도하는 것이 아니라 원고와 사실혼 관계에 있는 L와 원고의 아들이자 피고 J의 동생인 M이 주도하는 것이다.

#### 다. 원고 주장의 명의신탁에 관한 판단

3자간 등기명의신탁은 명의신탁자가 소유자로부터 부동산을 양수하면서 명의수탁자와 명의신탁약정을 하여 소유자로부터 바로 명의수탁자 명의로 해당 부동산의 소유권이전등기를 하는 것이다(대법원 2021. 9. 9. 선고 2018다284233 전원합의체 판결 등 참조). 그런데 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 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결, 대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다57122 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 토지에 관한 피고 앞으로의 소유권이전등기와 관련한 등기필증, 취득세 영수증과 등록세 영수증을 보관하고 있는 사실, 원고가 이 사건 토지 매입 자금 전부를 부담한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑 제1, 11, 12, 14호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함), 을 제1, 2, 42 내지 45, 49 내지 52, 56, 57, 58, 60 내지 65호증의 각 기재 내지 영상 및 이 법원의 피고 B에 대한 당사자본인신문결과에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 아래와 같은 사정 등에 비추어 보면, 위 인정사실에 원고가 제출한 증거들과 주장하는 사정들을 종합하여도, 이 사건 토지에 관하여 이루어진 피고 명의의 소유권이전등기가 원고 주장과 같은 명의신탁에 기한 것이라고 보기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다.

- ① 원고와 피고 J 부부 사이에 2019. 10. 8. 이루어진 대화에서 원고는 ‘제주도 해안가의 땅을 피고 J에게 줬다. 이를 팔지 말고 농지원부를 만들라’는 취지의 이야기를 하였다.
- ② 피고 J이 ‘원고를 학대하였다’는 혐의로 L와 M을 고소한 것과 관련하여, 원고는 2019. 11. 12. 피고 J에게 ‘고발(고소) 취하를 하지 않을 경우 기존에 피고 J에게 주었던 모든 재산을 회수할 것이다’는 취지의 내용증명우편을 보낸 바 있다.
- ③ 피고 J이 2019. 12. M 부부와 L를 상대로 서울 서대문구 N 소재 ‘O아파트’에 대해 인도를 구하는 소를 제기하여 진행된 소송에서, 제1심 법원은 ‘원고가 피고 J에게 위 아파트를 증여하였다’고 판단하면서 ‘원고가 2019. 5. 30. 차남인 M에게 증여를 원인으로 구리시 P동 소재 대지 및 지상 건물에 관한 소유권이전등기를 경료하여 주는 한편, 장남인 피고 J 명의로도 위 아파트뿐만 아니라 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득하게 해 주는 등 자녀들에게 재산을 나누어 주었다’는 사정을 인정한 바 있다(서울서부지방법원 2019가단269012 판결).
- ④ 원고는 그 주장의 명의신탁을 뒷받침하는 주된 증거로 이 사건 토지에 관하여 매도인 K, 매수인 원고, 매매대금 3억 960만 원으로 기재되어 있고 K 이름 옆에 피고 B의 이름 기재와 피고 B의 무인이

있는 2002. 4. 25.자 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)를 제출하면서, 피고 B이 매매계약 체결 당시부터 K를 대리하여 명의신탁 사실을 잘 알고 있었다고 주장하였다. 그런데 피고 B은 2022. 1. 5. 피고 J에게 ‘본인은 처 K 소유의 이 사건 토지를 Q에게 매도하였다. 당시 매매계약이 누구와 되었는지 팔린 땅의 명의는 누구의 이름으로 되었는지에 대해 모른다’는 내용이 기재된 확인서를 작성해 주었다. 그리고 피고 B은 이 법원에서 이루어진 당사자본인신문에서, ‘피고 B은 Q에게 땅을 팔았고 돈도 Q에게 받았다. 계약서를 작성할 때 원고를 만나거나 본 적 없고 원고를 몰랐다. Q에게 땅을 팔았으니까 깊이 생각하지 않고 계약서에 지장을 찍어 준 것뿐이다’, ‘피고 B이나 피고 B의 자녀들 모두 피고 J 명의로 소유권이전등기가 된 이유에 대해서는 모르고 있었다’ 및 ‘Q에게 매매대금으로 6,000만 원 조금 미달되게 받았다’고 진술하였다.

⑤ 한편 원고는 피고 B에 대한 당사자본인신문이 이루어진 후 ‘K가 Q에게 제반 권한을 위임하면서 이 사건 토지의 처분을 의뢰하였을 가능성도 있다’ 내지 ‘Q을 기준으로 3자간 등기명의신탁 여부를 판단하여야 한다’고 주장하나, K가 Q에게 이 사건 토지 처분과 관련한 권한을 위임하였다거나 원고와 Q 사이에 이 사건 토지 매수인을 원고로 정하였다고 볼 만한 구체적인 사정이나 객관적인 자료가 나타나지 않는다.

⑥ 피고 J은 2016. 11. 이 사건 토지로의 진입로 확보를 위해 인근 제주시 R 임야에 대해 국유재산매수 신청을 하고 2017. 1. 그 공매절차에 입찰하기도 하였다. 이 사건 토지에 관하여 농지원부에 피고 J이 소유자로 등재되는 한편 피고 J의 농업경영체가 등록되기도 하였다. 피고 J은 적어도 2018년부터 이 사건 토지에 관한 재산세 등을 전부 납부하고 있는 것으로 보인다. 피고 J이 원고의 요구로 2017. 9.경 이 사건 토지를 담보로 5억 원을 대출받기는 하였으나, 그 채무자는 피고 J이고 대출금 5억 원 중 4억 원만 원고에게 지급되었으며, 피고 J이 그 대출 이자를 변제해 오고 있는 것으로 보인다.

라. 소결

결국 원고 주장과 같은 명의신탁을 전제로 한 원고의 청구원인 주장은 받아들일 수 없다

### 3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 강건