

부산지방법원 서부지원 2023. 4. 12 선고 2022가합100399 판결 [지분소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 영진 담당변호사 김성훈

피 고 B

소송대리인 변호사 박용표

변 론 종 결 2023. 3. 6.

판 결 선 고 2023. 4. 12.

주 문

1. 피고는 원고로부터 부산 사상구 C 공장용지 1,225.5㎡ 중 4,960/12,255 지분에 관하여
진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라.
2. 피고는 원고에게 부산 사상구 C 공장용지 1,225.5㎡ 중 별지1 도면 표시 4, 5, 6, 9, 8, 4의 각
점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 729.5㎡ 중 4,960/12,255 지분에 관하여 2022. 2. 17.
명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

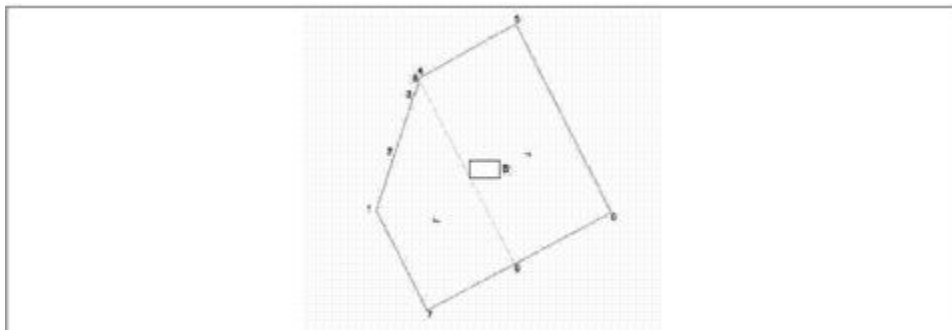
청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D은 1977. 3. 16. 부산 사상구 C 공장용지 1225.5㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 1977. 2. 28.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다(을 제1호증). 이 사건 토지의 모양은 아래와 같고, (ㄱ) 부분의 면적은 729.5㎡, (ㄴ) 부분의 면적은 496㎡이다(이 법원의 한국국토정보공사 부산울산지역본부 부산중부지사에 대한 감정촉탁결과, 이하 ‘(ㄱ) 토지’ 및 ‘(ㄴ) 토지’라 한다).



나. D은 1977. 9. 17.경 (ㄱ) 토지 지상에 연면적 296.99㎡인 공장건물을, (ㄴ) 토지 지상에 연면적 192.99㎡인 공장건물을 각 신축하였다(갑 제4, 6호증).

다. D은 1991. 1. 31. E에게 이 사건 토지의 4,960/12,255 지분 및 (ㄴ) 토지 지상 공장건물을 매도하였고, E는 1991. 2. 1. 이 사건 토지의 4,960/12,255 지분 및 (ㄴ) 토지 지상 공장건물에 관하여 1991. 1. 31.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 경료하였다(갑 제5호증, 을 제1호증).

라. 원고는 1996. 1. 12. 공매절차에서 이 사건 토지 중 D의 나머지 7,295/12,255 지분 및 (ㄱ) 토지

지상 건물을 낙찰받았고(갑 제2, 3호증, 이하 ‘이 사건 공매절차’라 한다), 1996. 2. 3. 위 지분에 관하여 소유권이전등기를 경료하였다.

마. E는 1996. 3. 7. 망 F(이하 ‘망인’이라 한다)에게 이 사건 토지의 4,960/12,255 지분 및 (나) 토지 지상 공장건물을 매도하였고, 망인은 1996. 4. 3. 위 지분 및 (나) 토지 지상 건물에 관하여 1996. 3. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다(갑 제1, 4, 5호증). 그 후 망인은 위 (나) 토지 지상 건물을 철거하였고, 원고는 1996. 8.경 위 지상에 새로운 공장건물을 건축하였다.

바. 망인이 2010. 8. 10.경 사망한 뒤, 망인의 배우자인 피고가 2010. 8. 31. 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 관하여 2010. 8. 10.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다(갑 제1호증).

사. 피고는 2010. 9. 16. 원고에게 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분을 435,000,000원에 매도하였고(을 제2호증, 이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 원고는 2010. 9. 28. 위 지분에 관하여 2010. 9. 16.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다(갑 제1호증).

아. 피고 등은 2016.경 부산지방법원에 원고 등을 상대로 소를 제기하였는데(부산지방법원 2016가합44175호)1), 위 소송에서 피고는 원고를 상대로 이 사건 매매계약이 무권한자의 처분행위여서 무효이거나, 기망 또는 착오를 이유로 취소되었거나, 약정 위반에 따라 해제 또는 해지되었다고 주장하면서 원고가 이 사건 부동산 중 4,960/12,255 지분에 관하여 경료한 소유권이전등기의 말소등기청구 및 부당이득 반환청구 등을 하였다. 위 법원은 2019. 10. 23. 이 사건 매매계약이 유효하며, 기망 또는 착오를 이유로 취소가 불가하고, 약정 위반 사실을 인정할 수 없다고 보아 이 부분 피고의 청구를 기각하는 등의 판결을 선고하였다2). 위 판결에 불복하여 피고 등 및 원고 등이 부산고등법원 2019나58202호로 항소하였고, 피고는 항소심에서 이 사건 매매계약이 원고의 잔금 지급 지체로 인한 채무불이행으로 인하여 해제되었다는 주장을 추가하였으며, 위 법원은 2020. 10. 8. 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행을 이유로 2020. 1.경 해제되었고 따라서 ‘원고는 피고에게 원상회복으로 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 관하여 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2010. 9. 28. 접수 제59771호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고 피고가 원고에게 위 지분을 인도한 2010. 9. 28.경부터 2017. 4. 20.경까지의 차임 상당

부당이득금 230,523,774원 및 2017. 4. 21.부터 위 지분에 관한 원고의 점유 종료일까지 월 3,620,739원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급하라'는 등의 판결을 선고하였다. 이에 불복하여 원고 등이 대법원 2020다279449호로 상고하였으나, 대법원은 2021. 1. 28. 심리불속행 기각 판결을 선고하여 그 무렵 위 판결이 그대로 확정되었다(이하 '선행 소송'이라 한다).

자. 원고는 위 선행 소송 확정 이후인 2022. 1.경 (ㄴ) 토지 지상 건물을 철거하였고, 현재는 (ㄴ) 토지 지상에만 건물이 존재하는 상태이다.

차. 한편 이 사건 토지에는 2020. 6. 17. 같은 날짜 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기를 비롯하여 그때부터 2021. 6. 28.까지 총 5건의 근저당권자 중소기업은행, 채무자 주식회사 I으로 된 근저당권설정등기가 경료되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 부산울산지역본부 부산중부지사에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차 인수 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고 명의로 경료된 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 관한 소유권이전등기는 이 사건 매매계약에 따른 것이다. 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 그 원상회복으로서 위 소유권이전등기가 말소되어야 하는데, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 위 소유권이전등기를 경료한 이후 이 사건 토지에 중소기업은행 명의의 근저당권이 설정되어 위 소유권이전등기의 말소가 불가능하다. 따라서 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐져야 하는데, 등기관리자인 피고가 위와 같은 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하지 않고 있으므로, 원고는 피고에게 위 등기절차를 인수할 것을 구한다.

나. 피고의 주장

이 사건 토지에 경료된 중소기업은행 명의의 근저당권설정등기가 말소되거나 피고 명의로

원상회복되는 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분을 위 근저당권의 목적에서 제외하기 전에는, 원고의 피고를 상대로 한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차 인수 청구는 기각되어야 한다.

다. 판단

1) 부동산등기법은 등기는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도(제23조 제1항), 판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청할 수 있도록 규정하고 있다(제23조 제4항). 위 조항에서 승소한 등기관리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은, 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권채무 관계에서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기관리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결 등 참조).

2) 앞서 본 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 이 사건 매매계약을 원인으로 원고 명의로 경료된 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 관한 소유권이전등기는 해제에 따른 원상회복으로 말소되어야 한다.

다만, 이 사건 매매계약에 따른 원고의 소유권이전등기 경료 이후 이 사건 토지에 중소기업은행 명의의 근저당권이 설정되어 위 소유권이전등기의 말소는 특별한 사정이 없는 한³⁾ 불가능한데, 말소등기에 갈음하여 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 자가 진정한 등기명의를 회복하기 위한 방법으로 진정한 등기명의를 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 직접 구하는 것도 허용되므로(대법원 2001. 9. 20. 선고 99다37894 전원합의체 판결 등 참조), 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 대하여 피고에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차가 이행되어야 한다.

원고 명의로 마쳐진 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 관한 소유권이전등기가 이 사건

매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 말소되어야 할 것이라면, 원고는 피고에 대하여 등기인수청구권을 행사하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 것을 청구할 수 있다고 할 것이고, 앞서 본 바와 같이 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구도 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것에 갈음하여 허용되는 것이므로, 등기의무자인 원고로서는 부동산등기법 제23조에 따라 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 관하여 등기를 마친 바 있는 등기관리자인 피고를 상대로 등기를 인수해 갈 것을 구할 수 있다.

따라서, 피고는 원고로부터 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 관하여 진정한 명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하여야 한다.

3. 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 토지 중 (ㄴ) 토지는 원고가, (ㄷ) 토지는 피고가 각 구분소유하고 있고, 원고와 피고는 이 사건 토지에 관한 공유지분등기를 마침으로써 상호명의신탁관계에 있다.

원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 위 상호명의신탁을 해지하였으므로, 피고는 원고에게 원고가 구분소유하는 (ㄴ) 토지 중 피고의 4,960/12,255 지분에 관하여 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고와 피고 사이 또는 이 사건 토지의 전 소유자들 사이에 이 사건 토지에 관하여 위치와 면적을 특정하여 구분소유하기로 하는 약정은 없었고, 특히 원고가 이 사건 토지 중 7,295/12,255 지분을 공매로 취득할 때 위 지분에 관하여 위치와 면적을 특정하여 감정이 이루어지지도 않았다. 따라서 원고와 피고는 이 사건 토지를 구분소유하고 있다고 볼 수 없으므로 이를 전제로 한 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

다. 판단

1) 구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 구분소유하기로 하는 약정이 있으면 적법하게 성립할 수 있고, 1필지의 토지 중 일부에 관한 특정 매매와 그에 대한 등기로 공유지분권이전등기를 마친 사실이 있으면 통상 각 구분소유 부분에 대한 상호명의신탁의 합의가 존재하는 것으로 볼 수 있다. 한편 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회 일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2017. 8. 18. 선고 2017다218321 판결 등 참조).

2) 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 공매절차에서 경매목적물의 면적이 이 사건 토지에 관한 D의 공유지분 비율로 산정되고, 매각대금 역시 위 면적에 단가를 곱하는 방식으로 산정된 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 이 사건 토지 중 (ㄱ) 토지는 원고가, (ㄴ) 토지는 피고가 각 구분소유함으로써 원고와 피고는 상호명의신탁관계에 있다고 봄이 상당하다. 원고의 상호명의신탁 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2022. 2. 17. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 피고는 원고에게 원고가 구분소유하는 (ㄱ) 부분 토지 중 피고의 4,960/12,255 지분에 관하여 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

① (ㄱ) 토지의 면적은 729.5㎡, (ㄴ) 토지의 면적은 496㎡이다. D은 1991. 1. 31. 이 사건 토지의 4,960/12,255 지분 및 (ㄴ) 토지 지상 공장건물을 E에게 매도하였는데, 이 사건 토지의 전체 면적 1,225.5㎡ 중 (ㄴ) 토지의 면적 496㎡의 비율인 ‘4,960/12,255’과 D이 E에게 매도한 이 사건 토지의 지분인 ‘4,960/12,255’이 정확히 일치한다. 통상 부동산 매매계약에서 대지와 그 지상 건물은 함께 매도되는 점, D이 (ㄱ) 토지 지상 공장건물과 (ㄴ) 토지 지상 공장건물 중 (ㄴ) 토지 지상 공장건물만을 E에게 매도하고 (ㄱ) 토지 지상 공장건물 및 이 사건 토지의 전체 면적(1,225.5㎡) 중 (ㄱ) 토지의 면적(729.5㎡)의 비율(7,295/12,255)에 해당하는 지분은 자신이 그대로 보유한 점 등에 비추어

D은 E에게 (ㄴ) 토지 및 그 지상 공장건물을 함께 매도하고 나머지 (ㄷ) 토지 및 그 지상 공장건물은 자신이 소유하고자 하였으나, 편의상 E에게 이 사건 토지의 전체 면적 중 (ㄴ) 토지의 면적이 차지하는 비율에 상응하는 지분을 이전해준 것으로 보인다. 그렇다면 위 매매 및 등기이전 시점에 D과 E 사이에 각 구분소유 부분에 대한 상호명의신탁 합의가 존재하였던 것으로 봄이 상당하다.

② 원고는 1996. 1. 12. 공매절차에서 이 사건 토지 중 D의 나머지 7,295/12,255 지분 및 (ㄷ) 토지 지상 공장건물을 낙찰받았다. 당시 작성된 감정평가서(갑 제2호증)에는 ‘평가내용 대 1,225.5㎡ × 7,295/12,255 면적 729.5㎡, 건물 296.99㎡(1쪽)’라는 기재, ‘2인 공유 중 D 지분에 대한 평가로서 건물의 점유 부분에 의거 위치경계 확인하여 지분비율로 사정평가하였음(2쪽)’이라는 기재, ‘장방형에 유사한 형태의 토지로서, 인접지와 등고 평탄함(4쪽)’이라는 기재가 있고, 5쪽에는 별지2 도면이 첨부되어 있는데, 위 도면에는 오각형인 이 사건 토지 중에서도 직사각형, 즉 장방형 모양의 토지 부분에 검정색 표시가 되어 있다. 위 감정평가서에 ‘평가내용’ 부분에 (ㄷ) 토지의 면적이 특정되어 있는 점, 위 공매 당시 이 사건 토지에는 (ㄷ) 토지 지상 공장건물(면적 296.99㎡)뿐만 아니라 (ㄴ) 토지 지상 공장건물(면적 192.99㎡)도 존재하였음에도 불구하고 위 감정평가서에는 (ㄷ) 토지 지상 공장건물(면적 296.99㎡)만 존재하는 것으로 기재된 점, 위 감정평가서에는 감정 목적물이 ‘장방형에 유사한 형태의 토지’라고 기재되어 있고, 첨부된 도면에도 직사각형, 즉 장방형 모양의 토지 부분에 검정색 표시가 되어 있는데, 앞서 본 것처럼 (ㄷ) 토지의 모양이 직사각형인 점을 종합할 때, 이 사건 공매절차에서 D이 구분소유하고 있는 (ㄷ) 토지 및 그 지상 공장건물에 대한 평가가 이루어졌고 그에 따라 공매가 실시된 것으로 보인다. 따라서 원고는 위 공매절차에서 이 사건 토지에 관한 D의 지분을 낙찰받으면서, D과 E 사이의 구분소유적 공유관계를 승계하였다고 봄이 상당하다.

③ 망인은 1996. 3. 7. E로부터 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분 및 (ㄴ) 토지 지상 공장건물을 매수하였는데, 위 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에는 (ㄷ) 토지 지상 공장건물(면적 296.99㎡)뿐만 아니라 (ㄴ) 토지 지상 공장건물(면적 192.99㎡)도 존재하였음에도 불구하고 위 매매계약서(갑 제7호증)에는 (ㄴ) 토지 지상 공장건물(면적 192.99㎡)만 기재되어 있는 점에서, 망인은 E로부터 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분을 매수하면서 E와 원고 사이의 구분소유적 공유관계를 승계하였다고 봄이 상당하다.

④ 피고는 망인의 사망 이후 2010. 8. 31. 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분에 관하여 2010. 8. 10.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다가, 2010. 9. 16. 원고에게 위 지분을 매도하였는데, 당시 작성된 부동산거래계약신고필증(을 제3호증)의 '계약대상면적'란에 '토지(496 제곱미터)'라는 기재가 있다.

⑤ 원고는 이 사건 매매계약이 해제되었다고 판단한 위 선행 소송 확정 이후인 2022. 1.경 (ㄴ) 토지 지상 공장건물을 철거하였는데, 이 점에서 원고는 이 사건 매매계약을 통해 피고로부터 이 사건 토지 중 4,960/12,255 지분을 매수함으로써 (ㄴ) 토지를 매수한 것이라고 인식하였고, 위 매매계약이 해제되었으므로 (ㄴ) 토지 지상 공장건물을 철거해야 한다고 판단한 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 각 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김세현, 판사 이진아, 판사 김혜민

별지

1) 피고 등(피고와 피고의 자녀들인 G, H)은 이 사건 매매계약과 관련한 청구뿐만 아니라 망인이 생전에 소유하던 다른 재산들에 대한 청구 등도 병합하여 원고와 주식회사 I(피고의 배우자인 망인이 생전에 대표이사로 재직하던 회사) 등을 상대로 소를 제기하였다.

2) 다만 피고 등의 주식회사 I에 대한 명의개서 이행청구 등은 인용되었다.

3) 다만 이 사건 매매계약의 해제를 주장하는 자가 중소기업은행이 이 사건 매매계약이 해제되었다는 사실에 대하여 악의였다는점을 입증함으로써(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다6341판결 등 참조) 등기상 이해관계 있는 제3자인 중소기업은행의 승낙에같은 판결을 얻는 경우 등에는 위 소유권이전등기를 말소하는 것이 가능하다.