

부산지방법원 2019. 4. 26 선고 2016가단327705 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

부산지방법원 2020. 9. 16 선고 2019나48714 판결

부산지방법원 2019. 4. 26 선고 2016가단327705 판결

전문

원고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 우면

담당변호사 남기정

피고 C

소송대리인 법무법인 현승 담당변호사 최민

소송대리인 변호사 김영빈

변론 종결 2019. 3. 8.

판결 선고 2019. 4. 26.

주문

1. 주위적 원고 A의 청구를 기각한다.

2. 피고는,

가. D에게 별지 목록 기재 각 토지 중 6/7 지분에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2002. 8. 23. 접수 제37625호로 마친 2002. 8. 1.자 매매를 원인으로 한 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를,

나. E에게 별지 목록 기재 각 토지 중 6/7 지분에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2002. 8. 23. 접수 제37625호로 마친 2002. 8. 1.자 매매를 원인으로 한 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

3. 예비적 원고 B의 나머지 주위적 청구 및 예비적 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 주위적 원고 A와 피고 사이에 생긴 부분은 주위적 원고 A가, 예비적 원고 B과 피고 사이에 생긴 부분 중 1/7은 예비적 원고 B이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 원고 A

피고는 원고 A에게 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 2002. 8. 23.자 합의를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 예비적 원고 B

가. 주위적으로,

(1) 피고는 D에게 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2002. 8. 23. 접수 제37625호로 마친 2002. 8. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 말소등기절차를 각 이행하고,

(2) 피고는 E에게 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2002. 8. 23. 접수 제37625호로 마친 2002. 8. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 말소등기절차를 각 이행하라.

나. 예비적으로,

피고는 원고 A에게 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 2002. 8. 23.자 합의를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 관계

망 F(이하 '망인'이라 한다)은 원고 B과 피고의 아버지로 2010. 2. 6. 사망하였고, 원고 B은 망인의 장남, 피고는 망인의 차남이며, 원고 A는 원고 B의 아들이다.

나. 이 사건 각 토지에 관한 소유권 이전

망인은 이 사건 각 토지에 관하여 2002. 8. 23. 소유자를 피고로 하여 2002. 8. 1.매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 등기'라고 한다)를 마쳤다.

다. 원고 B, 피고, G, H, I, J, K는 망인의 자녀들로, 각 1/7씩 망인의 재산을 상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 23호증의 각 기재, 을 1 내지 29호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하 같다), 증인 L, M의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 주위적 원고 A의 청구에 관한 판단

가. 주위적 원고의 주장

이 사건 각 토지는 망인이 장손인 원고 A를 위하여 구입하면서 세무 문제 때문에 피고 명의로 취득한 것으로, 망인과 피고, 원고 A(또는 원고 B) 사이에 '이 사건 각 토지를 피고가 취득한 다음 원고 A가 장성하여 요청할 때에 원고 A에게 소유권을 넘기기로 하는 합의'가 있었으므로 피고는 위 3자 합의에

따라 원고 A에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 원고들이 제출한 증거들만으로 망인과 피고, 원고 A(또는 B) 사이에 위와 같은 내용의 3자 합의가 있었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 주위적 원고의 청구는 이유 없다.

3. 예비적 원고 B의 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

(1) 원고 B의 주장

망인과 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 명의신탁약정이 있었고, 망인의 상속인 중 1명인 원고 B은 전 소유자 D, E을 대위하여 피고에 대하여 가지는 소유권이 전등기의 말소등기청구권을 행사할 수 있으므로 피고는 D, E에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 판단

(가) 명의신탁약정 유무

명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 등 참조).

살피건대, 위 각 인정사실 및 위에서 든 각 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 망인과 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 명의신탁약정이 있었다고 할 것이다.

① 망인은 2008. 7. 22. 수사기관에서 M에 대한 사문서위조 등 관련 피의사건과 관련하여 '원고

A에게 줄 예정이었던 제주도에 있는 부동산 약 8,000평(이 사건 각 토지를 말하는 것으로 보인다) 하여 부동산만 해도 피고 이름으로 해 둔 것이 공시지가로 약 60억이 넘는 금액이며 우체국 보험예금 5,800만 원도 피고 이름으로 신탁을 해놓았는데 피고가 이제와서 우체국 보험예금도 자신도 모르게 인출해 사용하고, 학교부지 및 원고 A 몫의 부동산도 내주지 못한다는 주장이다', '원고 A에게 줄 예정으로 부동산을 구입하였는데 당시 원고 A가 미성년자라 절차가 까다로워 편의상 피고의 이름으로 등기만 해 놓으면서 피고에게 원고 A가 성년이 되면 땅 명의를 이전해 줘야된다고 하자 피고도 그에 대해 동의했다'는 취지로 진술하였다(갑 8호증).

② 망인은 2008. 9. 6. 피고에게 피고 명의의 부동산의 반환을 구하는 내용증명을 보냈는데(갑 9호증), 위 내용증명 별지에 이 사건 각 토지가 원고 A에게 주기로 예정한 부동산이라고 기재되어 있다.

③ 피고는 등기필증을 보관하고 있다면서 등기필증 사본(사진촬영 대상물, 을 2호증의1)을 제출하였으나(2016. 12. 19.자 준비서면), 망인의 유품에서 이 사건 각 토지의 등기필증이 발견되었고, 그 외 유품에서 이 사건 각 토지와 관련된 영수증 원본, 임대차계약서 등이 발견되었다.

④ 망인의 유품에서 발견된 2007. 11. 작성된 망인의 진술서(갑 21호증)에 '원고A에게 남겨주는 재산으로서 매입한 제주도 땅을 등기하는 과정에서, 증여세가 우려되어(미성년자이므로) 한시적으로, 피고의 명의로 등기해둔 일이 있다. 수년 지나 성년이 되어 원고 A에게 돌려주라고 피고에게 반환을 요구하더니...'라고 기재되어 있고, '매도인을 피고, 매수인을 원고 A로 한 부동산매매용 인감증명서 발급을 검토하고, 제주토지 소송해서 환수한다'는 내용이 적힌 메모지가 발견되기도 하였다.

⑤ 이 사건 각 토지의 실제 매매계약서(갑 15호증)의 매수인란에 '피고 외2'로, 특약사항에 '단 때에 따라 매입자 명의가 바뀔 수도 있다'는 취지로 기재되어 있다.

⑥ 이 사건 각 토지의 매매를 중개한 L이 이 법정에서 "그 토지를 살 때 '형님(망인) 명의로 할 것입니까?' 들어보니까 '나 장손(원고 A)한테 주겠노'라고 이야기를 하였다", '이 사건 토지 매수와 관련하여 피고와 연락하거나 접촉한 사실은 전혀 없다', '매도인측도 손자(원고 A) 줄 것이라고 명의를 빌린 것으로 알고 있다'는 취지로 증언하였고, 망인이 운영하던 병원의 사무장이던 M도 이 법정에서 "이것은 손자한테 줄 것인데 그 당시에 손자가 미성년자라서 한시적으로 피고한테 사 났다"

그런 이야기를 하는 것을 제가 분명히 기억하고 그 당시에 제가 '왜 그랬습니까?'라고 여쭙보기도 했는데 '그 당시에 피고가 미국 유학중이고 지근거리에 이렇게 하다보면 어떻게 하다 보면 피고로 되어 있었다' 그 정도로 이야기를 들었다"는 취지로 증언하였다.

(나) 피고의 주장에 대한 판단

① 피고는 피고의 자금으로 이 사건 각 토지를 매수한 실제 소유자이고, 망인과 사이에 명의신탁약정이 없었다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

② 피고는 원고들의 피고에 대한 소유권이전등기 말소청구권이 이 사건 소 제기전 이미 10년의 소멸시효가 완성되어 소멸되었다는 취지로 주장한다.

그러나 2자간 등기명의신탁의 경우 부동산실명법에 의하여 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효이므로 목적 부동산에 관한 명의수탁자 명의의 소유권이전등기에도 불구하고 그 소유권은 처음부터 이전되지 아니하는 것이어서 원래 그 부동산의 소유권을 취득하였던 명의신탁자가 여전히 그 소유권을 보유하는 것이 되므로, 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 소유권에 기하여 원인무효인 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있고, 이와 같은 등기청구권은 소멸시효의 대상이 되지 않는다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(3) 소유권이전등기 말소등기절차의 이행 범위

부동산의 공유자의 1인은 당해 부동산에 관하여 제3자 명의로 원인무효의 소유권이 전등기가 경료되어 있는 경우 공유물에 관한 보존행위로서 제3자에 대하여 그 등기전부의 말소를 구할 수 있는 것인 바, 이와 마찬가지로 상속에 의하여 수인의 공유로 된 부동산에 관하여 그 공유자 중의 1인이 부정한 방법으로 공유물 전부에 관한 소유권이 전등기를 그 단독명의로 경료함으로써 타의 공유자가 공유물에 대하여 갖는 권리를 방해한 경우에 있어서는 그 방해를 받고 있는 공유자 중의 1인은 공유물의 보존행위로서 단독명의로 등기를 경료하고 있는 공유자에 대하여 그 공유자의 고유지분을 제외한 나머지 공유지분 전부에 관하여 소유권이전등기말소등기절차의 이행을 구할 수 있다고 해석함이 상당하다(대법원 1988. 2. 23. 선고 87다카961 판결 등 참조).

따라서 원고 B은 이 사건 각 토지 중 피고의 고유지분인 1/7 지분을 제외한 나머지 6/7 지분에 관하여

소유권이전등기 말소등기절차의 이행을 구할 수 있다고 할 것이다.

나. 예비적 청구원인에 관한 판단

예비적으로, 원고 B은 명의신탁 여부와 무관하게 망인은 이 사건 각 토지 취득시의 2자 합의에 따라 피고에 대하여 '소유권을 원고 A에게 이전하라고 요구할 수 있는 권리'를 가지고 있으므로, 상속인 중 1명인 원고 B은 공유권리에 대한 보존행위로서 망인이 피고에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권을 행사한다고 주장하나, 원고들이 제출한 증거들만으로 망인과 피고 사이에 위와 같은 내용의 2자 합의가 있었다고 보기어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면 주위적 원고 A의 청구는 이유 없으므로 기각하고, 예비적 원고 B의 주위적청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구 및 예비적 청구는 각 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이동기

목록(토지의 표시)

1. 제주특별자치도 서귀포시 N 전 22100㎡
2. 제주특별자치도 서귀포시 O 전 4469㎡. 끝.