

부산지방법원 2019. 7. 5 선고 2018나60137 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 청안로

담당변호사 현성삼

피고, 피항소인 B

변론 종결 2019. 5. 17.

판결 선고 2019. 7. 5.

제 1 심 판결 부산지방법원 서부지원 2018. 10. 16. 선고 2017가단110098 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 피고는 제1심 공동피고 D에게 울산 울주군 E 대 1,041㎡ 중 1/2 지분 및 F 도로 436㎡ 중 6,517.5/43,600 지분에 관하여 울산지방법원 2013. 7. 5. 접수 제68656호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고와 피고 사이에 생긴 소송 총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

울산 울주군 E 임야 649㎡, F 도로 436㎡ 중 43600분의 13035 지분, G 임야 392㎡(이후 위 G 임야가 위 E 임야에 합병되어 위 E 임야의 면적이 1041㎡가 되고 지목이 '대'로 변경되었다. 이하 합병 전후를 구분하지 않고 위 각 토지 또는 토지 지분을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)는 제1심 공동피고 D(이하 '제1심 공동피고' 표시는 생략한다) 소유였는데, 2013. 7. 5. 각 원고와 피고의 공유(위 도로는 각 6,517.5/43,600지분씩, 나머지 토지는 각 1/2 지분씩)로 2013. 5. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고가 단독으로 D로부터 이 사건 각 부동산을 매수하였는바 이 사건 소유권이전등기 중 각 피고 지분(위 대지 중 1/2 지분, 위 도로 중 6,517.5/43,600 지분)에 관한 부분은 3자간 명의신탁에 의한 등기로서 무효이므로, 위 각 피고 지분에 관하여 위 매매계약에 따른 원고의 D에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 D를 대위하여 피고를 상대로 말소등기절차를 이행할 것을 구한다.

3. 판단

가. 명의신탁 관계의 존재 여부

1) 갑 제1 내지 4, 8, 10, 15호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 이 사건 소유권이전등기 중 피고 앞으로 등기가 마쳐진 부분은 원고와 피고 사이 의 명의신탁 약정에 기한 것으로 봄이 타당하다.

① 일반적으로 부동산의 소유자명의만을 다른 사람에게 신탁한 경우에 등기필증과 같은 권리관계를

증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례라고 할 것이므로 명의신탁자라고 주장하는 사람이 이러한 권리관계서류를 소지하고 있는 사실은 명의신탁을 뒷받침하는 유력한 자료가 된다(대법원 1990. 4. 24. 선고 89다카14530 판결). 그런데 원고는 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 때부터 줄곧 이 사건 각 부동산에 관한 피고 명의의 등기필증을 보관하고 있었던 것으로 보인다.

피고는, 이에 관하여 이 사건 각 부동산의 매입비용을 원고가 제공하였기 때문에 등기필증을 원고가 가지고 있었고, 원고측과 피고측 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 사업에 관한 정산이 끝나지 않아 회수하려고 하지도 않았고, 회수할 기회도 없었다는 취지로 주장하나, 피고의 주장 자체에 의하더라도 이 사건 각 부동산 취득 당시 실질적인 소유자가 원고이기 때문에 원고가 등기필증을 가지고 갔다는 것을 인정하고 있는 것으로 보일 뿐이고, 이후 피고가 원고로부터 등기필증을 받으려고도 하지 않았다는 것 또한 피고가 이 사건 각 부동산의 실질적 소유자라면 보이기 어려운 행동으로 보인다.

② 이 사건 각 부동산에 관하여 2013. 4. 4. 매수인을 원고로 하는 매매계약서가 작성되었고, 원고는 매도인인 D에게 위 계약서에 기재된 대로 위 계약서 작성일에 계약금 1,400만 원, 중도금 기일인 2013. 5. 20.에 5,700만 원, 잔금 기일인 2013. 7. 5.에 6,980만 원을 각 지급하여 매매대금 1억 4,080만 원을 전부 지급하였다. 이후 이 사건 각 부동산에 관하여 2013. 5. 20.자로 매수인을 원고와 피고로 하는 매매계약서가 별도로 작성되었는데, 위와 같은 대금 지급 경위 등에 비추어 보아 원고와 피고를 공동 매수인으로 하는 위 매매계약서는 이 사건 소유권이전등기를 원고와 피고의 공유로 하기위하여 실제 매매계약 체결 내용과 관계없이 작성된 것으로 보인다(이러한 점에서 원고와 피고 사이의 명의신탁약정은 원고와 함께 피고도 계약당사자가 되는 계약명의신탁이 아닌 3자간 등기명의신탁으로 봄이 타당하다).

③ 피고는 2014. 5. 30. 이 사건 각 부동산 중 원고와 피고의 지분 전체를 담보로 하여 자신의 단독 명의로 금융기관에서 대출을 받기는 하였으나, 위 대출금은 이 사건 각 부동산에 접하고 있는 울산 울주군 H 토지를 매입하기 위하여 사용된 것으로, 원고의 자금으로 피고 내지 피고의 부친이 전원주택 부지 조성 사업을 진행하고 있던 당시상황에 비추어 원고의 양해 하에 이 사건 각 부동산을 담보로 대출받은 것으로 보이고, 피고의 부친 C가 2014. 5. 19. 원고의 부친 I에게 작성하여준

확인서에서도 담보제공자로 원고만 기재되어 있는 점에서도 이를 확인할 수 있다. 따라서 이 사건 각 부동산을 담보로 대출을 받았다는 사정을 피고가 이 사건 각 부동산에 대한 자신의 소유권을 행사한 정황으로는 보기는 어렵다.

2) 이에 대하여 피고는, 피고의 부친인 C와 원고의 부친인 I 이 이 사건 각 부동산일원에서 전원주택 부지 조성 사업을 공동으로 하기로 하였고, 원고측이 자금을 제공하고, 피고측이 인허가 및 조성공사를 맡기로 하면서 이 사건 각 부동산을 원고와 피고의 공유로 취득한 것이고, 원고측은 이 사건 각 부동산 일부를 매도하거나 피고의 모친 설옥자 소유 부동산에 관한 근저당권 실행 등으로 피고측으로부터 약속받은 투자금 및 수익금을 모두 회수하였으므로, 이 사건 각 부동산 중 피고 지분에 관하여 마쳐진 소유권이전등기가 유효하다는 취지로 주장한다.

갑 제8, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고의 부친인 C와 원고의 부친인 I 이 이 사건 각 부동산 일원에서 전원주택 부지 조성 사업을 하기로 약정한 사실은 인정된다. 그러나 위와 같은 사정만으로는 원고측과 피고측 사이에 동업계약이 체결되었다거나, 동업계약에 따른 동업자산으로 이 사건 각 부동산을 원고와 피고의 공유로 취득한 것이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 원고가 피고측으로부터 약속받은 투자금 및 수익금을 모두 회수하였다는 등의 사정은 명의신탁약정 이후의 사정으로 원고가 투자금 등을 모두 회수하는 경우 이 사건 각 부동산중 피고 지분에 관한 소유권을 피고에게 이전하기로 약정하였다는 등의 사정이 인정되지 않는 한, 위와 같은 사정만으로 아래에서 보는 바와 같이 원래 무효인 이 사건 각부동산 중 피고 지분에 관하여 마쳐진 소유권이전등기가 유효하게 된다고 보기도 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

나. 소유권이전등기 말소 의무

1) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 명의 등기의 말소를 구할수 있고, 한편 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에게 매매계약에 기한

소유권이전등기를 청구할 수 있고, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 명의 등기의 말소를 구할 수 있다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2009다49193, 49209 판결, 대법원 2016. 10.27. 선고 2016두43091 판결 등 참조).

2) 원고가 이 사건 각 부동산에 관하여 매도인 D와 매매계약을 체결한 뒤 피고와의 명의신탁약정에 따라 이 사건 각 부동산 중 대지는 1/2 지분, 도로는 6,517.5/43,600지분에 관하여 D로부터 피고 앞으로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 이른바 3자간 등기명의신탁으로서 위 법리에 따라 피고는 D에 대한 소유권이 전등기청구권 보전을 위하여 D를 대위한 원고에게 이 사건 각 부동산 중 대지 1/2 지분, 도로 6,517.5/43,600 지분에 관하여 피고 앞으로 마쳐진 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 부당하므로 이를 취소하고 피고에게 위 의무의 이행을 명한다.

재판장 판사 김정도, 판사 김세용, 판사 윤소희