

부산지방법원 2020. 9. 16 선고 2019나48714 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

부산지방법원 2020. 9. 16 선고 2019나48714 판결

부산지방법원 2019. 4. 26 선고 2016가단327705 판결

전문

원고, 항소인1. A

원고, 피항소인 겸 항소인2. B

원고들 소송대리인 법무법인 강한

담당변호사 유수빈, 남기정

피고, 항소인 겸 피항소인C

소송대리인 법무법인 해인

담당변호사 최준영

소송대리인 법무법인(유한) 정인

담당변호사 이학수

변론 종결2020. 7. 22.

판결 선고2020. 9. 16.

제1심판결부산지방법원 2019. 4. 26. 선고 2016가단327705 판결

주문

1. 제1심판결 중 예비적 원고 B에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 예비적 원고 B의 주위적 청구의 소 중 별지 목록 기재 각 토지 중 1/7 지분을 초과하여
공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차 이행을 구하는 부분을 각하한다.

나. 피고는

- 1) D에게 별지 목록 기재 각 토지 중 1/14 지분에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2002. 8. 23.
접수 제37625호로 마친 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를,
- 2) E에게 별지 목록 기재 각 토지 중 1/14 지분에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2002. 8. 23.
접수 제37625호로 마친 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를
각 이행하라.

다. 예비적 원고 B의 예비적 청구를 기각한다.

2. 주위적 원고 A의 항소를 기각한다.

3. 예비적 원고 B와 피고 사이의 소송총비용 중 80%는 예비적 원고 B이, 나머지는 피고가 각
부담하고, 주위적 원고 A와 피고 사이의 항소비용은 주위적 원고 A가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 원고 A

피고는 원고 A에게 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 2002. 8.
23.자 합의를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 예비적 원고 B

1) 주위적으로, 피고는

가) D에게 이 사건 각 토지에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2002. 8. 23. 접수 제37625호로
마친 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를,

나) E에게 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2002. 8. 23. 접수

제37625호로 마친 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

2) 예비적으로,

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

2. 항소취지

가. 원고들

제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

나. 피고

제1심판결 중 원고 B에 대한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고 B의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 망 F(이하 '망인'이라 한다)은 2010. 2. 6. 사망하였다. 원고 B은 망인의 장남이고, 피고는 망인의 차남이며, 원고 A는 원고 B의 아들이다.

나. 이 사건 각 토지는 D와 E(이하 '전 소유자들'이라 한다)이 1/2 지분씩 공유하고 있었는데, 2002. 8. 23. 같은 해 8. 1. 매매를 원인으로 한 피고 명의의 공유자전원지분전부이전등기(이하 '이 사건 각 등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

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

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 23호증, 을 제1 내지 29호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주위적 원고 A의 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 이유 제2항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

3. 예비적 원고 B의 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고 B 주장의 요지

망인과 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 명의신탁약정이 있었으므로, 망인의 공동상속인인 원고 B은 전 소유자들에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위해 전 소유자들을 대위하여 피고에게 이 사건 각 등기의 말소를 구할 수 있다.

나. 피고의 본안전항변에 관한 판단

채권자가 채권자대위권의 법리에 의하여 채무자에 대한 채권을 보전하기 위하여 채무자의 제3자에 대한 권리를 대위행사하기 위하여는 채무자에 대한 채권을 보전할 필요가 있어야 하고, 그러한 보전의 필요가 인정되지 아니하는 경우에는 소가 부적법하므로 법원으로서 이를 각하하여야 한다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다39918 판결 등 참조), 채무자 소유의 부동산을 시효취득한 채권자의 공동상속인이 채무자에 대한 소유권이전등기청구권을 피보전채권으로 하여 제3채무자를 상대로 채무자의 제3채무자에 대한 소유권이전등기의 말소등기청구권을 대위행사하는 경우, 공동상속인은 자신의 지분 범위 내에서만 채무자의 제3채무자에 대한 소유권이전등기의 말소등기청구권을 대위행사할 수 있고, 지분을 초과하는 부분에 관하여는 채무자를 대위할 보전의 필요성이 없다(대법원 2014. 10. 27. 선고 2013다25217 판결 등 참조).

원고 B은 망인이 전 소유자들에 대하여 갖고 있던 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기청구권 중 1/7 지분을 상속하였으므로, 이 부분 소중 위 지분을 초과하여 이 사건 각 등기의 말소등기절차 이행을 구하는 부분은 전 소유자들을 대위할 보전의 필요성이 없어 부적법하다.

다. 본안에 관한 판단

1) 청구원인에 관하여 가) 명의신탁약정의 존재 여부

갑 제8, 9, 13 내지 21호증, 을 제2, 13, 35, 36호증의 각 기재, 제1심 증인 M, L의 각 증언과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합해 보면, 망인과 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 명의신탁약정이 있었다고 봄이 타당하다.

① 망인이 전 소유자들과 사이에 이 사건 각 토지에 관한 매매계약을 체결하고 이를 이행하였고, 당시 해외유학 중이던 피고는 매매계약의 체결과 이행에 관여하지 않았다. 매매계약서(갑 제15호증)의 매수인란에 '피고 외 2'가 기재되어 있고 특약사항에 '단 때에 따라 매입자 명의가 바뀔 수도 있다'는 취지가 기재되어 있다.

② 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이다(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다36372 판결 등 참조), 피고가 등기필증을 보관하고 있다고 주장하면서 등기필증 사본(을 제2호증의 1)을 제출하였으나 등기필증은 망인의 유품에서 발견되었고, 피고가 망인에게 등기필증의 교부·반환을 요구하였음을 인정할 증거가 없다.

그 외에 위 유품에서 이 사건 각 토지에 관한 입금확인증, 중도금 영수증, 취득세 및 등록세 영수증, 중개수수료 영수증, 임대차계약서, 재산세 영수증(2007. 9. 및 2009. 9. 부과분) 등이 함께 발견되었다.

③ 위와 같이 망인이 피고의 관여 없이 이 사건 각 토지를 매수하면서 매매대금 256,300,000원 등을 지급하였고, 위 매매대금 일부는 제3자 명의로 송금되기도 하였으므로(2002. 3. 25. 송금된 2,000만 원은 K 명의로, 같은 해 5. 14. 송금된 4,300만 원은 P 명의로 각 송금되었다), 피고가 아닌 망인이 그 매매대금을 부담하였다고 봄이 자연스럽다(이에 대하여 피고는 위 매매대금의 출처는 망인이 관리하던 피고의 자금이었다고 주장하지만, 을 제13, 35, 36호증의 각 기재만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

④ 망인은 2008. 7. 22. 수사기관에서 M에 대한 사문서위조 등 피의사건과 관련하여 "원고 A에게 줄 예정이었던 제주도에 있는 부동산 약 8,000평(이 사건 각 토지를 말하는 것으로 보인다) .. 피고가 이제 와서 원고 A 몫의 부동산도 내주지 못한다는 주장입니다. 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 줘야 된다고 하자 피고도 그에 대해 동의했고"라고 진술하였다(갑 제8호증).

⑤ 망인은 2008. 9. 6.경 피고에게 피고 명의의 부동산의 반환을 구하는 내용증명을 보냈는데(갑

제9호증), 위 내용증명 별지의 'A에게 주기로 예정한 부동산' 항목에 이 사건 각 토지가 기재되어 있다.

⑥ 망인의 유품에서 발견된 망인의 2007. 11.자 진술서(갑 제21호증)에 "종가의 장손인 원고 A에게 남겨주는 재산으로서 매입한 제주도 땅을 등기하는 과정에서, 증여세가 우려되어(미성년자이므로) 한시적으로, 피고의 명의로 등기해 둔 일이 있습니다. 수년 지나 성년이 되어 원고 A에게 돌려주라고 피고에게 반환을 요구하더니..."라고 기재되어 있다.

⑦ 이 사건 각 토지의 매매를 중개한 제1심 증인 L은 "망인이 장손(원고 A)한테 주겠다고 이야기를 하셨습니다. 제가 이 사건 각 토지의 매수와 관련하여 피고와 연락하거나 접촉한 사실은 전혀 없습니다. 매매대금과 취득세·등록세는 망인이 다 낸 것으로 알고 있습니다. 매매계약서의 매수인란에 '피고 외 2'를 기재한 것은 일단 피고 앞으로 해두었다가 손주한테 줄 것이라서 망인이 그렇게 기재하라고 한 것으로 기억합니다. 매도인도 망인이 손자(원고 A) 줄 것이라고 피고 명의를 빌린 것으로 알고 있었습니다."라는 취지로 증언하였다.

망인이 운영하던 병원의 사무장이던 제1심 증인 M은 "'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 하다 보면 어떻게 하다 보면 피고로 되어 있었다' 그 정도로 이야기를 들었습니다."라는 취지로 증언하였다.

나) 명의신탁의 유형과 이 사건 각 등기의 효력

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).

앞서 본 사실과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 망인은 원고 A에게

증여할 목적으로 이 사건 각 토지를 매수하면서 피고의 명의를 빌려 이 사건 각 등기를 마쳤고, 당시 전 소유자들도 이를 알고 있었던 것으로 보이는데, 위 증여를 위해서는 이 사건 각 토지의 실질적인 소유권이 망인에게 있어야 하는 점, ② 피고는 이 사건 각 토지의 매매 과정에 관여하지 않은 점, ③ 이 사건 각 등기 이후 망인은 이 사건 각 토지를 임대하는 등으로 그 실질적인 소유권을 행사한 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 망인과 전 소유자들은 계약명의자인 피고가 아니라 망인에게 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 매매계약을 체결하였다고 봄이 타당하므로, 그 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁에 해당한다.

따라서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항에 따라 이 사건 각 토지에 관한 명의신탁약정과 이 사건 각 등기는 모두 무효이므로, 이 사건 각 토지는 여전히 전 소유자들이 1/2 지분씩 공유하고 있고, 원고 B은 망인으로부터 상속받은 1/7 지분의 범위 내에서 전 소유자들에게 가지는 소유권이전등기청구권을 보전하기 위해 전 소유자들을 대위하여 피고에게 이 사건 각 등기의 말소등기절차 이행을 청구할 수 있다.

2) 피고의 주장에 관하여 가) 소멸시효 완성 주장

피고는 원고들의 피고에 대한 소유권이전등기청구권이 소멸시효 완성으로 소멸하였다는 취지로 주장한다.

그러나 원고 B이 전 소유자들을 대위하여 구하는 것은 전 소유자들의 피고에 대한 소유권이전등기 말소청구권인데, 이는 물권적 청구권으로서 소멸시효의 대상이 아니다. 망인의 공동상속인인 원고 B의 전 소유자들에 대한 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권으로 소멸시효의 대상이 되나, 매수인인 망인 측이 이 사건 각 토지를 인도받아 점유하고 있는 동안에는 등기청구권에 대하여 소멸시효가 진행되지 않는다(대법원 1999. 3. 18. 선고 98다32175 전원합의체 판결 등 참조).

피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 증여 주장

피고는 망인이 사망하기 전 피고에게 이 사건 각 토지를 증여하였다고 주장하나, 피고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) 등기부취득시효 완성 주장

피고는, 이 사건 각 등기가 마쳐진 2002. 8. 23.부터 이 사건 각 토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실 없이 점유하였으므로, 위 점유개시일로부터 10년이 경과한 2012. 8. 23.

등기부취득시효가 완성되었다고 주장한다.

그러나 등기명의를 신탁되었다면 특별한 사정이 없는 한 명의수탁자의 부동산에 관한 점유는 그 권원의 성질상 자주점유라고 할 수 없다(대법원 1992. 8. 18. 선고 92다20415 판결 등 참조).

망인과 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 명의신탁약정이 있었다고 봄이 타당함은 앞서 본 바와 같고, 달리 명의수탁자인 피고가 이 사건 각 토지를 소유의 의사로 점유하였음을 인정할 증거가 없다.

피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 소결론 피고는 전 소유자들에게 이 사건 각 토지 중 각 1/14 지분¹⁾에 관하여 이 사건 각 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 원고 B의 예비적 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 이유 제3의 나.항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

5. 결론

그렇다면 주위적 원고 A의 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 원고 B의 주위적 청구의 소중 1/7 지분을 초과하여 이 사건 각 등기의 말소등기절차 이행을 구하는 부분은 부적법하여 각하하고, 나머지 주위적 청구는 이유 있어 인용하며, 위 원고의 예비적 청구는 이유 없어 기각할 것이다.

제1심판결 중 주위적 원고 A에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 위 원고의 항소를 기각한다. 제1심판결 중 예비적 원고 B에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 위와 같이 변경한다.

재판장판사임상민

판사신민석

판사양우창

별지

1) 전 소유자들 공유지분 각 1/2 × 원고 B의 상속지분 1/7