

서울고등법원 2021. 12. 23 선고 2021나2010744 판결 [소유권이전등기 말소등기 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 평안

담당변호사 김우준

원고들 소송복대리인 변호사 김종문

피고, 피항소인 C

소송대리인 법무법인 서울

담당변호사 김차근

변 론 종 결 2021. 11. 11.

판 결 선 고 2021. 12. 23.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 2. 2. 선고 2019가합567053 판결

## 주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원

중부등기소 2001. 9. 1. 접수 제50521호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라[말소등기청구사건의 소송물은 당해 등기의 말소등기청구권이고 그 동일성 식별의 표준이 되는 청구원인, 즉 말소등기청구권의 발생원인은 당해 등기원인의 무효라 할 것으로서 등기원인의 무효를 뒷받침하는 개개의 사유는 독립된 공격방어방법에 불과하여 별개의 청구원인을 구성하는 것이 아닌바(대법원 1993. 6. 29. 선고 93다11050 판결 등 참조), 원고가 주위적으로 주장하는 매매계약서의 위조나 예비적으로 주장하는 명의신탁약정 체결은 모두 등기의 원인무효를 뒷받침하는 공격방법에 불과할 뿐 별개의 청구원인을 구성하는 것이 아니다].

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고 A과 피고 사이에 1996. 2. 8. 원고 A이 피고에게 재단법인 D 중부지사(이하 ‘이 사건 연구소’라 한다)와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 등을 양도한다는 취지의 양수도계약서(이하 ‘이 사건 양수도계약서’라 한다)가 작성되었다(갑 제1호증).

나. 원고 A과 피고는 1996. 12. 23. 이 사건 양수도계약서의 내용을 보완하는 내용의 추가약정서(이하 ‘이 사건 추가약정서’라고 한다)를 작성하였다(갑 제2호증).

다. 피고는 2001. 9. 1. 이 사건 부동산에 관하여 2001. 8. 3. 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 청구취지 기재 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳤다.

라. 등기관은 2001. 8. 3.자 이 사건 부동산에 관한 매매계약서(이하 ‘이 사건 매매계약서’라고 한다)에 등기소인을 날인하여 등기필증(을 제1호증)을 피고에게 발급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

### 2. 이 사건 매매계약서 위조 주장에 대하여(주위적)

가. 원고들의 주장

원고들은 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 바 없고, 이 사건 매매계약서를 작성하거나 매매계약과 관련한 인감증명서나 주민등록등본 등을 교부한 사실도 없다. 이 사건 매매계약서는 위조된 것이어서 이 사건 소유권이전등기는 원인무효이므로, 피고는 원고들에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 나. 판단

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여 뿐 아니라 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되는 것이므로 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·증명하여야 한다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다10160 판결 등 참조).

앞서 든 각 증거들, 갑 제4호증의 각 기재, 제1심 법원의 E동 주민센터장에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 2쪽 분량의 이 사건 추가약정서(갑 제2호증)에는 원고 A와 피고가 1996. 2. 8. 체결한 이 사건 양수도계약을 보완한다는 취지(제1조)와 함께, ‘원고 A이 이 사건 부동산을 피고 또는 피고가 지정하는 제3자에게 양도’하도록 규정하고 있는데(제7조 제1항), 원고 A은 2019. 7. 20. 수사기관에서 이 사건 추가약정서에 자신이 서명, 날인한 사실을 인정하고 있는 점(갑 제4호증 10면), ② 이 사건 소유권이전등기 신청서(을 제1호증 6면)에는 인감증명 1통, 주민등록등본 3통, 등기필증(등기의무자) 1통이 첨부되어 있었는데, 주민등록등본 3통 중 원고들에 관한 등본 2통은 원고들이 직접 발급받은 것으로 보이고, 등기의무자인 원고들의 등기필증도 원고들이 피고에게 교부한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들이나 주장하는 사정들만으로는 이 사건 매매계약서가 위조되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

## 3. 계약명의신탁 주장에 대하여(예비적)

### 가. 원고들의 주장

피고는 이 사건 연구소를 대표하여 피고 자신과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 계약명의신탁약정을

맏고 피고가 명의수탁자가 되어 원고들과 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제4조 제1항, 제2항에 따라 무효이므로, 피고는 원고들에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 나. 판단

원고들이 제출한 증거들이나 주장하는 사정들만으로는 피고가 이 사건 연구소 사이에 이 사건 부동산에 관하여 계약명의신탁약정을 체결하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

설령 계약명의신탁약정이 체결되었다 하더라도 부동산실명법 제4조 제1항, 제2항에 의하면, 매도인이 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되는데(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다30483 판결 등 참조), 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 A은 2019. 7. 20. 수사기관에서 이 사건 매매계약 체결 자체를 알지 못하였다고 진술하였고, 원고들은 이 사건 소장에서부터 줄곧 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 사실조차 관련 형사사건을 통해 알게 되었다고 주장하여 온 사실을 인정할 수 있으므로, 매도인인 원고들은 계약명의신탁에 관하여 선의였고, 따라서 피고는 이 사건 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되므로, 이를 지적하는 피고의 항변은 이유 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 원고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 김종우, 판사 이영창, 판사 김세중

## 목 록

## (1동의 건물의 표시)

서울 종로구 H [도로명주소] 서울 종로구 I

철근콘크리트 라멘조 슬래브 10층 사무실 공동주택판매시설 및 근린생활시설

1층 1585.78㎡

2 내지 10층 각 1595.97㎡

지하1층 3090.69㎡

지하2층 2220.74㎡

지하3층 3325.84㎡

## (대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 종로구 H 대 3687.1㎡

## (전유부분의 건물의 표시)

제2층 J호 철근콘크리트조

2층 786.07㎡

1층 7.87㎡

지하1층 37.83㎡

지하2층 165.22㎡

지하3층 123.98㎡

## (대지권의 표시)

소유권대지권 3687.1분의 181.6. 끝.

