

서울남부지방법원 2021. 6. 22 선고 2019가단239555 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김민호

소송복대리인 법무법인 승본

담당변호사 김경기

피 고 1. B

2. C

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 새한

담당변호사 김철웅

3. D

변 론 종 결 2021. 5. 18.

판 결 선 고 2021. 6. 22.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산들에 관하여,

가. 피고 D에게 피고 B, C는, 1) 서울남부지방법원 2002. 10. 29. 접수 제4875호로 마친 각 지분 9분의 2의 소유권이전등기의, 2) 서울남부지방법원 2000. 4. 18. 접수 제15046호로 마친 각 지분 9분의 2의 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 D는 원고에게 2000. 3. 20. 매매를 원인으로 한 지분 9분의 4에 대한
소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자들의 지위

피고 B, C는 E과 망 F 사이의 딸들로서 원고 및 G(이하 ‘원고 등’이라 한다)의 외손녀이다.

나. 원고의 소유권이전등기 등

1) 원고는 1988. 11. 9. 서울 영등포구 H 대 204.3㎡ 및 그 지상 다가구주택건물(이하 위 토지 및
건물을 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 1988. 8. 6.자 매매를 원인으로
소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고의 채무로 인하여 이 사건 부동산에 관하여 강제경매절차가 개시되었고, 피고 D가 1999. 12.
1. 위 강제경매절차에서 이를 낙찰받아 2000. 1. 29. 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 망 F 및 피고들 명의의 소유권이전등기

- 1) F는 2000. 4. 18. 이 사건 부동산에 관하여 피고 D로부터 2000. 3. 20.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받았다.
- 2) F가 사망함에 따라 처인 I(개명전 E, 이하 ‘E’이라 한다)과 딸인 피고들 및 J이 2002. 10. 29. 이 사건 부동산에 관하여 2002. 5. 1. 상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 그 지분은 E 3/9지분, 피고들 및 J은 각 2/9지분이다.
- 3) K는 2017. 5. 31. 이 사건 부동산 중 3/9지분에 관하여 E으로부터, 2/9지분에 관하여 J으로부터 2017. 5. 29.자 각 매매계약을 원인으로 한 지분이전등기를 마쳤다.

라. 피고들 등의 이 사건 부동산 인도소송

피고들 및 K는 2017. 6. 30. 원고 등을 상대로 서울남부지방법원에 이 사건 부동산 중 원고 등 점유 부분의 인도를 구하는 소를 제기하였는데, 서울남부지방법원은 2018. 10. 30. ‘원고 등과 F 사이에 원고 등이 이 사건 부동산을 매수하되, 그 명의를 F 앞으로 하기로 하는 이른바 3자간 명의신탁(중간생략형 등기명의신탁)약정이 있었다’는 이유로 피고들의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 위 판결은 서울남부지방법원의 2020. 8. 13. 항소기각(2018나67488호) 및 대법원의 2020. 11. 26. 심리불속행 상고기각(2020다260964호)으로 2020. 12. 4. 그대로 확정되었다(이하 위 확정 판결을 ‘관련 민사사건’이라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고

원고는 전소유자인 피고 D로부터 이 사건 부동산을 매수하면서 그 소유권이전등기만 F 앞으로 경료해 두었으므로, 이는 중간생략형 명의신탁에 해당하여 F 앞으로 경료된 소유권이전등기는 무효이고, F로부터 권리를 이전받은 피고들도 이 사건 부동산의 소유권을 취득할 수 없다.

그런데 명의신탁자인 원고는 피고 D와의 종전 매매계약을 이유로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있는바, 이를 피보전권리로 하여 피고 D의 나머지 피고들에 대한 소유권이전등기말소청구권을 대위행사하므로, 피고 B, C는 피고 D에게 이 사건 부동산의 지분에 관한 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고들

F는 원고와 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁 약정을 체결한 사실이 없다. F는 친척들의 도움을 받아 이 사건 부동산의 매수자금을 마련하여 피고 D로부터 적법하게 이 사건 부동산을 매수한 것이고, 이후 취득세 등 제세공과금도 모두 F 또는 E이 부담하였는바, 이 사건 부동산을 F에게 명의신탁한 것이라는 원고의 주장은 모두 허위이다.

설령 이 사건 부동산에 관한 명의신탁이 인정된다 하더라도, 그 유형은 매도인이 명의신탁 사실을 알지 못하는 선의의 계약명의신탁이므로, 관련 판례에 따라 F 명의의 소유권이전등기 및 그에 기초한 피고들 명의의 소유권이전등기도 모두 유효하다.

나. 피고 B, C에 대한 판단

1) 관련 법리

민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것이 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되므로, 합리적인 이유설시 없이 이를 배척할 수 없고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다(대법원 1995. 6. 29. 선고 94다47292 판결 등 참조).

2) 판단

가) 위 법리에 비추어 살피건대, 이미 확정된 관련 민사사건에서 ① 이 사건 부동산에 관한 2000. 3. 20.자 매매계약이 체결되고 그 소유권이전등기가 F 앞으로 마쳐지는 과정에서 피고 D를 대리한 L과 G 사이에서만 교섭 내지 협상이 이루어진 것으로 보이는 점, ② 원고 등이 이 사건 부동산의 등기필증 및 거래사실확인서 등을 소지하고 있는 점, ③ 원고 등이 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을

체결해오면서 그에 따른 보증금 및 월차임을 수령하여 사용수익해왔고, 이 사건 부동산의 관리, 각종 공과금 납부 등 업무도 처리해 온 점, ④ 원고는 이 사건 부동산을 매수하더라도 여전히 다수의 채무를 부담하고 있는 상황이어서 자신 명의로 소유권이전등기를 경료하기 어려운 상황이었던 점, ⑤ 이 사건 각 부동산의 매수자금과 관련하여, 원고 등이 구체적으로 주장하는데 반해, 피고들은 F가 K로부터 차용한 500만 원을 계약금으로 지급했다는 주장만 할 뿐 나머지 잔금을 어떻게 지급하였는지에 대해서는 아무런 주장입증을 하지 못하고 있고, E은 1998년경부터 F와 함께 살지 못하고 자녀들과 함께 이 사건 부동산에 무상으로 거주하여 당시 망 F에게 이 사건 부동산의 매매대금을 지급할 자력이 있었던 것으로 보이지 않는 점, ⑥ 이 사건 부동산의 소유권이전등기가 순차 경료된 시기를 전후하여 원고 등과 E 및 피고들의 거주 형태나 이 사건 부동산의 관리 주체가 변동되지도 않은 점 등을 종합하여 F와 원고 등 사이에서 원고 등이 이 사건 부동산을 매수하되, 그 명의를 F 앞으로 하기로 하는 명의신탁약정이 있었다고 판단하였고, 이와 더불어 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 경위, 이 사건 부동산을 매수하기 위해 작성된 매매계약서의 내용 및 형태, 그 매매대금의 지급 방식, 계약상대방인 피고 D의 인식, 매매계약 당시의 정황 등에 비추어 계약당사자로서 매매계약에 따른 법률효과는 명의신탁자인 원고 등에게 직접 귀속시키되, 그 소유권이전등기만 수탁자인 F 앞으로 두기로 한 이른바 3자간 명의신탁(중간생략형 등기명의신탁)에 해당된다고 판단하였다.

나) 앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 증인 E의 일부 증언 및 피고가 제출한 증거들만으로는 관련 민사사건에서 인정된 사실과 다른 사실을 인정할 만한 특별한 사정이 있다고 보기 어려우므로, 이 법원은 합리적인 이유 없이 위 인정 사실을 배척할 수 없다.

① 피고들이 F의 이 사건 부동산 매수자금 마련을 증빙하기 위하여 이 사건 소 이후 입수하였다는 서증은 2000. 1. 25. 합계 500만 원이 이체된 M 명의 통장(을 제4호증), 2000. 4. 7. F 명의로 2,500만 원이 입금되었다가 2000. 4. 10. 그대로 인출된 내역 또는 2000. 1. 25. 합계 14,500,000원이 인출되고 2000. 4. 10. 합계 14,300,000원이 N에게로 송금된 내역(을 제5호증), O의 대출금 완납확인서(을 제6호증), F의 2000. 4. 11.자 300만 원 카드 사용 내역(을 제7호증)에

불과하다. 위 증거들만으로는 F가 피고 D에게 지급할 이 사건 부동산의 매매대금을 직접 마련하였다고 보기 어렵다.

② 증인 E은 이 법정에서 ‘F가 이 사건 부동산의 매매대금을 마련하여 이를 D로부터 직접 매수하여 임차인들과 임대차계약을 체결한 것이다’라는 취지로 피고들의 주장을 뒷받침하는 내용을 진술하기는 하였다. 그러나 E의 위 진술은, E이 피고들의 어머니로서 피고들과 동일한 이해관계를 가지고 있는 점, F가 이 사건 부동산의 매수대금을 마련한 구체적인 시기와 출처 및 대금의 규모 등에 대해서는 전혀 진술하지 못하고 있고, 시댁식구들로부터 빌렸다는 매수대금을 언제 다시 갚았는지에 대해서도 전혀 진술하지 못하고 있는 점, F의 자력이 충분하였다고 진술하면서도 구체적인 소득원에 대해서는 전혀 진술하지 못하고 있으며, F가 E 및 피고들과 함께 이 사건 부동산에서 장기간 거주하지 못한 이유에 대해서도 경제적인 이유가 아닌 단지 시어머니 봉양을 위한 것이었다는 다소 납득하기 어려운 설명을 하고 있는 점 등에 비추어 그대로 믿기 어렵다.

③ 피고들이 제출한 이 사건 부동산에 관한 재산세 납세고지서 등에 의해서는 F 및 E 명의로 지방세가 부과되어 납부되었다는 사실이 인정될 뿐이고, 이를 근거로 이 사건 부동산 관련 제세공과금을 F 및 E 등이 납부한 사실을 인정하기는 어렵다.

다) 한편 피고들은 원고의 주장이 평소 E이나 피고들의 부동산 처분행위를 용인하거나 고가매도에 따른 대가를 요구하였던 행태에 반하는 것으로 금반언의 원칙 및 신의칙에 위반하여 허용될 수 없다고 주장하나, 피고들이 제출한 녹취록(을 제8, 9, 10호증 등)은 이 사건 부동산을 매도하자는 피고들의 요구에 대해 원고가 고가매도를 조건으로 동의하는 내용에 불과하다. 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

라) 따라서 F 앞으로 마쳐진 이 사건 부동산의 소유권이전등기는 원고 등과 F 사이의 중간생량형 명의신탁 약정에 따른 것으로, 그에 따른 부동산에 관한 물권변동은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항에 의해 모두 무효이므로, 이 사건 부동산에 관한 소유권은 전 소유자인 피고 D에게 회복되는바, 원고의 대위청구에 따라 피고들은 피고 D에게 그 상속지분의 범위 내에서 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고 D에 대한 판단: 인용

민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

3. 결론

이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 추진석

별지

목 록 (부동산의 표시)

1. 토지

서울 영등포구 대 204.3㎡

2. 건물

서울 영등포구 백돌로 평슬래브지붕 3층 다가구주택(6가구)

1층 111.97㎡

2층 104.47㎡

3층 100.6㎡, 꺾.

