

서울동부지방법원 2018. 1. 12 선고 2016가단127702 판결 [소유권이전등기말소등기 등 청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2019. 10. 16 선고 2018나21632(본소), 2018나28350(반소) 판결

서울동부지방법원 2018. 1. 12 선고 2016가단127702 판결

전 문

원고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 김정현, 김철환

피고 1. C

소송대리인 변호사 김동하

소송복대리인 변호사 조재희

2. D

3. E

변론 종결 2017. 11. 24.

판결 선고 2018. 1. 12.

주 문

1. 피고 C은 피고 D, E에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 1/2 지분(피고 C 소유 지분)에 관하여

서울동부지방법원 1995. 10. 31. 접수 제59049호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고 D, E은 원고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 1/10 지분에 관하여, 원고 B에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 4/10 지분에 관하여, 각 1995. 8. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이, 원고들과 피고 D, E 사이에 생긴 부분은 각자가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 A은 망 F(이하 '망인')의 처, 원고 B은 망인의 아들, 피고 C은 망인의 어머니이고, 피고 D, E은 장모와 사위 사이로 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산')의 공유자였고, 한편 망 G(1996. 10. 18. 사망)는 망인의 아버지, 망 H은 피고 D의 배우자로 한동네에서 복덕방을 운영하는 관계로 알고 지내는 사이였다.

나. 원고 A은 망인이 1995. 7. 3. 교통사고로 사망하여 1995. 8. 14. I 주식회사로부터 망인의 교통사고 사망에 따른 보험금 208,098,430원을 지급받았다1).

다. G는 원고 A에게 위 보험금으로 이 사건 부동산을 매수할 것을 권유하면서 그 소유 명의는 원고 A, 피고 C 각 1/2 지분 공유로 하되2) 나중에 원고 B이 성인이 되면 피고 C의 소유 지분은 돌려주겠다고

약속하였고, 원고 A이 이 제안을 받아들이기로 하여, 1995. 8. 14. 원고 A, 피고 C과 피고D, E 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 3억 원(그 중 9,100만 원은 임대차보증금 반환채무 승계로 갈음)의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약')이 체결되었고, 위 보험금으로 이 사건 매매대금이 지급되었으며, 1995. 10. 31. 원고 A, 피고 C 앞으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이 사건 매매계약은 G가 매수인 측을 사실상 대리하여, J이 매도인 측을 사실상 대리하여 체결한 것으로, 계약 체결 당시 피고 D, E도 이 사건 매매대금이 위 보험금으로 치러지는 사정, 피고 C 앞으로 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기가 마쳐지게 된 경위, 나중에 원고 B이 성인이 되면 피고 C의 소유지분을 돌려주기로 한 사정을 알고 있었다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 17, 21-1, 37호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, I 주식회사에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지(피고 D, E은 의제자백됨)

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

1) 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 참조).

2) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법')에 의하면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효가 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 명의등기의 말소를 구할 수 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 등 참조).

나. 명의신탁약정의 존부 및 그 유형

위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산에 관한 피고 C 명의의 소유권이전등기는 원고들과 위 피고 사이의 명의신탁약정에 의한 것임을 알 수 있다. 나아가 위 법리에 따라 보건대, 원고들과 위 피고 사이의 위 명의신탁은 이 사건 매매에 이르게 된 경위, 위 명의신탁약정의 내용, 이 사건 매매대금이 원고들이 공동상속한 보험금으로 지급된 점, 계약상대방인 매수인들의 인식 등에 비추어 볼 때, 원고들이 이 사건 매매계약의 당사자가 되어 이 사건 부동산을 매수하되 그 중 1/2 지분 소유명의만 수탁자인 피고 C 앞으로 두기로 한 것으로 이 사건 매매계약에 따른 법률효과는 명의신탁자인 원고들에게 직접 귀속시킬 의도였던 것으로 추단되므로, 이른바 3자간 등기명의신탁(중간생략형 등기명의신탁)에 해당된다고 할 것이다.

다. 피고 C의 소유권이전등기 말소 의무 및 피고 D, E의 소유권이전등기 의무

위 법리에 따라 이 사건에 관하여 보건대, 위에서 본 바와 같이 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 피고 C 명의의 소유권이전등기는 3자간 등기명의신탁약정에 의한 것으로 부동산실명법 제4조에 의하여 무효이므로, 피고 C은 피고 D, E에게 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 또한 원고들과 피고 D, E 사이에는 이 사건 매매계약이 여전히 유효하므로 원고들은 피고 D, E에게 이 사건 부동산 중 위 1/2 지분에 관하여 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있으므로, 위 피고들은 원고들이 구하는 바에 따라 원고 A에게 이 사건 부동산 중 1/10 지분(= 망인에 대한 상속지분 3/5 - 기존 보유지분 1/2), 원고 B에게 이 사건 부동산 중 4/10 지분(망인에 대한 상속지분)에 관하여 각 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있으며, 한편 원고들은 피고 D, E에 대한 위 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 D, E을 대위하여 피고 C에게 무효인 위 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다.

라. 소결론

따라서 피고 C은 피고 D, E에게 이 사건 부동산 중 1/2 지분(피고 C 소유 지분)에 관하여 서울동부지방법원 1995. 10. 31. 접수 제59049호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 D, E은 원고 A에게 이 사건 부동산 중 1/10 지분에 관하여, 원고 B에게 이 사건 부동산 중 4/10 지분에 관하여 1995. 8. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다3).

3. 피고 C의 주장에 관한 판단

위 피고는, 이 사건 부동산에 관한 등기권리증을 위 피고가 소지하고 있는 점, 이 사건 부동산의 매매가격은 약 4억 원으로 그 중 임대차보증금반환채무 1억 500만 원을 제외한 매매대금 2억 9,500만 원 중 9,500만 원은 G가 마련하여 지급한 점, 이 사건 부동산의 취득·등록세 합계 7,592,200원과 중개수수료 등 340만 원을 G가 부담한 점, 이 사건 부동산 매입 후 G가 총 공사비 32,438,000원을 들여 수리하고 피고 C 측에서 임차인들에게 보증금을 반환하는 등으로 이 사건 부동산을 관리하여 온 점 등을 들며 이 사건 부동산 중 피고 C 명의의 소유 지분은 원고들로부터 명의신탁받은 것이 아니라고 주장하나, 위 등기권리증 소지 외에 나머지 점을 인정할 충분한 증거가 없을뿐더러, 위 주장은 앞에서 인정한 사실, 그리고 원고들과 피고 C 양측에 대해 객관적인 증거로 볼 수 있는 매수인 측 진술내용(갑 제21호증의 1, 갑 제37호증 참조4)에 배치되는 것으로 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사이민수

별지

- 1) 망인의 상속인 겸 원고 B(당시 만 12세)의 법정대리인의 지위에서 한 것으로, 아래의 이 사건 매매의 경우도 같다.
- 2) 그 경위 및 목적에 관하여 원고들은, 당시 G가 망인의 사망 직후 다급하게 원고들에게 이 사건 부동산을 원고들 공동명의 대신 원고 A 및 피고 C의 공동명으로 할 것을 종용한 실제 이유는, 당시 2억 900만 원이라는 큰 금액의 사망보험금을 수령한 젊은 미망인인 원고 A이 더 이상 시집살이를 하지 않고 보험금을 가지고 시집을 떠날 가능성이 있어서 어떠한 방법으로든 원고 A을 시댁에 묶어 두려고 하였기 때문이라고 주장한다.
- 3) 위 명의신탁약정이 계약명의신탁약정임을 전제로 한 선택적 청구 부분은 별도로 판단하지 아니한다.
- 4) 피고 D, E 측에서 피고 C과 더 오래 알고 지내온 점에 비추어 볼 때 피고 C에게 불리한 사실을

허위로 진술할 이유는 없어 보이므로, 증거의 신빙성이 높다.