

서울동부지방법원 2018. 11. 13 선고 2017가단102151 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2019. 5. 15 선고 2018나31141 판결

서울동부지방법원 2018. 11. 13 선고 2017가단102151 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 주원

담당변호사 천하람

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 대현

담당변호사 손영호

2. C

변론 종결 2018. 9. 11.

판결 선고 2018. 11. 13.

주문

1. 원고에게 경기도 광주시 D 전 89㎡ 중 49/89 지분에 관하여,

가. 피고 B는 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2008. 1. 15. 접수 제2832호로 마친
소유권이전등기의,

나. 피고 C은 같은 등기소 2016. 10. 31. 접수 제79876호로 마친 소유권이전등기의 각
말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. E은 2008. 1. 15. 경기도 광주시 D 전 89㎡(이하, '이 사건 토지'라 한다)의 소유자 F과 이 사건
토지에 관하여 매매대금 13,000,000원으로 정하여 매매계약을 작성하고, 수원지방법원 성남지원
광주등기소 2008. 1. 15. 접수 제2832호로 E 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2008. 7. 4. E과 이 사건 토지 중 북쪽 방향 49㎡에 관하여 존속기간 30년, 지료는 없는
것으로 정하여 지상권설정계약을 작성하고, 수원지방법원 성남지원광주등기소 2008. 7. 4. 접수
제39995호로 원고 명의의 지상권설정등기를 마쳤다.

다. E은 2016. 9. 20. 피고 C과 이 사건 토지 89㎡ 및 E 소유의 경기도 광주시 G전 179㎡ 합계
268㎡에 관하여 매매대금 172,000,000원으로 정하여 매매계약(이하, '이 사건 매매계약'이라
한다)을 체결하고 피고 C으로부터 매매대금을 지급받은 후, 수원지방법원 성남지원 광주등기소
2016. 10. 31. 접수 제79876호로 피고 C 명의의 소유권이 전등기를 마쳐주었다.

라. E은 2017. 2. 27. 사망하였고 상속인들로 배우자 H, 딸 피고 B, I이 있는데, 피고B는 2017. 5. 18. 청주지방법원 충주지원에서 2017년단112호로 상속한정승인신고 수리심판을, H과 I은 2017. 5. 18. 같은 법원에서 상속포기신고 수리심판을 각 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제3호증의 1, 3, 갑 제7호증의 2, 3, 을가 제1, 2호증, 을가 제3호증의 1, 을가 제6호증, 을나 제1호증의 1, 2, 을나 제2호증의 1,2의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 원고의 주장

원고와 E은 2008. 1. 15. F으로부터 이 사건 토지 중 49㎡는 원고가, 나머지 40㎡는 E이 각 매수하면서 원고가 E에게 이 사건 토지 중 49/89 지분을 명의신탁하고 이를 담보하기 위하여 2008. 7. 4. 원고 명의로 지상권설정등기를 하였다. E은 2016. 9. 20. 원고의 허락 없이 피고 C에게 이 사건 토지 전부를 매도하였고, 피고 C 역시 이 사건토지 중 49/89 지분이 원고의 소유라는 점을 알면서도 E의 배임행위에 적극 가담하여 이를 매수하였다. 그렇다면 이 사건 토지 중 49/89 지분에 관한 원고와 E 사이의 명의 신탁약정 및 E 명의의 등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하, '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제1항, 제2항 본문에 따라 무효이고 E과 피고 C 사이의 매매계약 역시 반사회적 법률행위로 무효이므로, 이 사건 토지 중 49/89 지분에 관한 E, 피고 C의 각 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

3. 판단

가. 일반적으로 명의수탁자는 신탁재산을 유효하게 제3자에게 처분할 수 있고 제3자가 명의신탁사실을 알았다 하여도 그의 소유권 취득에 영향이 없는 것이기는 하지만, 특별한 사정이 있는 경우, 즉 명의수탁자로부터 신탁재산을 매수한 제3자가 명의수탁자의 명의신탁자에 대한 배임행위에 적극 가담한 경우에는 명의수탁자와 제3자 사이의 계약은 반사회적인 법률행위로서 무효라고 할 것이다. 따라서 명의수탁받은 부동산에 관한 명의수탁자와 제3자 사이의 매매계약은 무효이다(대법원 1992. 6. 9. 선고 91다29842 판결, 대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다82875 판결 참조).

나. 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4호증, 갑 제5호증의 1내지 3, 갑 제6, 8

내지 13호증, 을나 제1호증의 2, 을나 제2호증의 2의 각 기재와 증인 F, J의 각 증언, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고는 F으로부터 이 사건 토지 중 49/89 지분을 매수하면서 그 명의 를 E에게 신탁하였고 매도인 F도 위와 같은 명의신탁약정을 알고 있었다고 보이며, E이 원고 소유인 위 49/89 지분을 포함하여 이 사건 토지 전부를 원고의 허락 없이 피고 C에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하였을 때 피고 C은 원고가 위 49/89 지분의 소유자라는 사정을 매도인 E 및 중개사 J로부터 전해들어 알고 있으면서도 E의 배임행위에 적극 가담하였다고 보인다. 따라서 이 사건 토지 중 49/89 지분에 관한 원고와 E 사이의 명의신탁약정은 무효이므로 위 49/89 지분에 관한 E 명의의 소유권이 전등기는 부동산실명법 제4조에 따라 무효이고, E과 피고 C이 체결한 이 사건 매매계약 중 위 49/89 지분에 관한 부분도 반사회적 법률행위로서 무효이므로 이에 기초한 위 49/89 지분에 관한 피고 C의 소유권이전등기 역시 무효라고 판단된다.

(1) 이 사건 토지의 최초 매도인 F은 이 법정에 증인으로 출석하여, 2008년경 이 사건 토지를 매도하는 과정에서 원고와 E을 만났는데 원고와 E은 F에게 '이 사건 토지가 분할 가능한 최소 면적에 미달하여 부득이 이 사건 토지 중 49/89 지분은 원고가, 나머지 40/89 지분은 E이 매수하되, 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기는 E 명의로 하고, 원고의 지분을 보장하기 위하여 원고 명의로 이 사건 토지 중 49㎡에 관하여 지상권설정등기를 하기로 했다'면서 원고와 E이 각 매수하는 부분이 어느 부분인지지도에 표시하여 설명해 주었고, E으로부터는 매매대금 13,000,000원 정도를 직접 지급받았고 원고로부터는 원고의 F에 대한 기존 채권 23,000,000원 정도와 F의 원고에 대한 매매대금 채권을 상계하기로 하였다고 진술하였다.

(2) 원고는 2008년경 E과 '현행법상 이 사건 토지를 분할하여 이전등기할 수 없어부득이 소유권 전부를 E 명의로 등기하였고, E의 지분은 89㎡ 중 40㎡, 원고의 지분은 89㎡ 중 49㎡임을 확인하며, 이를 확인하기 위하여 지상권자를 원고로 하여 지상권설정등기를 한다'는 내용의 확인서(이하, '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하였다.

(3) 원고는 이 사건 토지 49㎡에 관하여 지상권설정등기를 하면서 지료는 없는 것으로 등기하였고, 2009년경부터 E에게 이 사건 토지에 관한 세금 등으로 매년 약40,000원 ~ 50,000원씩을

지급하였다.

(4) 중개사 J는 E로부터 이 사건 토지의 매도를 의뢰받으면서 이 사건 확인서를 받아보았고 E이 그림을 그려주면서 지상권이 설정된 부분은 원고의 소유라고 설명해주어, 2016. 9.경 이 사건 토지를 피고 C와 피고 C의 딸에게 소개하면서 E로부터 들은 대로 '지상권이 설정된 도로 49㎡ 부분은 E 소유가 아니라 원고의 소유인데 분할이 되지 않아 지상권을 설정한 것이므로, 피고 C이 이 사건 토지 전부를 이전등기해 가더라도 49/89 지분에 관하여는 소유자가 아니다' 라고 설명하였고, 피고 C에게 이 사건 확인서를 보여주었다.

(5) E와 피고 C은 중개사 J의 중개로 이 사건 매매계약을 체결하면서 처음에는 매매계약서 특약사항 3항에 '이 사건 토지는 89㎡가 소유권 이전되나 실제 소유 면적은 40㎡(12평)이며 49㎡(15평)는 피고 E이 원고에게 매매한 것임(이후 '매매한 것임' 부분을 삭제하고 '지상권 설정을 해준 상태임'으로 정정함), 그러므로 매매 평수는 218㎡(66평)임'이라고 기재하였다. 며칠 뒤 피고 C이 이 사건 매매계약서를 수정해달라고 항의하여 특약사항 3항이 삭제되고 '차후 이 사건 토지 49㎡에 원고의 지상권이 설정된건에 대해 문제가 발생하면 매수인 피고 C이 전적으로 책임지기로 한다'로 변경 기재되었다. 피고 C은 2016. 10. 28. 잔금 지급일에 J로부터 이 사건 토지 중 49/89 지분은 원고 소유라는 설명을 다시 듣고도 E와 합의하였다면서 특약사항 3항을 '차후 이 사건 토지 49㎡에 원고의 지상권이 설정된 건에 대하여 문제가 발생시 매도인 E이 전적으로 책임지기로 한다'고 수정해달라고 요구하여 이 사건 매매계약서는 최종적으로 위와 같이 수정되었다. 이와 같이 이 사건 매매계약 체결일에는 이 사건 토지 중 원고의 지분을 제외한 나머지 40㎡ 부분에 관하여만 매매계약서가 작성되었다가, 피고 C이 이 사건 토지 전체에 관한 매매계약서를 작성해달라고 하면서 문제가 발생하면 자신이 책임지겠다고 하여 결국 이 사건 토지 전부 89㎡를 매매대상으로 기재한 매매계약서가 작성되었고, 이 사건 토지 전부에 관하여 피고 C 명의의 소유권이전등기가 경료되었다.

(6) 이 사건 매매계약 체결시 E의 사위 K가 참여하였는데, J는 이 사건 매매계약에 관하여 향후 문제가 발생할 것을 염려하여 잔금 지급일인 2016. 10. 28. K로부터 '도로로 사용하는 89㎡ 중 40㎡는 평당 1,000,000원에 매매함, E와 함께 계약과정을 지켜본바, 등기부상 소유권이 이전되는 면적은 모두 268㎡(81평)이나 원고 앞으로 지상권이 설정되어 있는 49㎡(15평)에 대하여는 소유권 이전되는

면적 268㎡에서 제외하고 실제매매평수는 219㎡(66평)라고 설명하는 것을 들었으며, 매수인 피고 C도 이 사실을 알고 계약한 것을 확인한다'는 내용의 자필 확인서를 작성받았다.

(7) 중개사 J는 이 법정에서 '이 사건 매매계약 대상인 G 토지는 약 54평으로 평당2,960,000원 정도였고 도로인 이 사건 토지 중 40㎡는 평당 1,000,000원으로 계산하여 매매대금을 172,000,000원 정도($2,960,000\text{원} \times 54\text{평} + 1,000,000\text{원} \times 12\text{평} = 171,840,000\text{원}$)로 책정하였고, 이 사건 토지 중 원고 소유의 49/89 지분(49㎡)에 관하여는 가격을 정하지 않았으며, 피고 C은 원고 소유인 49/89 지분에 관하여 매매대금을 지급하지 않았다'고 증언하였다. 다. 그렇다면 매도인 F을 대위한 원고에게 이 사건 토지 중 49/89 지분에 관하여, 피고 B는 상속한정승인신고를 한 망 E의 상속인으로서 명의신탁 무효를 원인으로 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2008. 1. 15. 접수 제2832호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, E의 배임행위에 적극 가담한 피고 C 역시 이 사건 매매계약 무효를 원인으로 같은 등기소 2016. 10. 31. 접수 제79876호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 윤이나