

서울동부지방법원 2018. 11. 22 선고 2018가단102080 판결

[소유권이전등기말소등기절차이행청구 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

변론 종결2018. 10. 25.

판결 선고2018. 11. 22.

주 문

1. 원고1) 에게,

가. 피고 B, C, D, E은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2006. 8. 2. 접수 제21018호로 마쳐진 G 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 F은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2006. 5. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 망 G는 2017. 10. 14. 사망하여 그 자녀들인 피고들이 공동상속하였고, 그 장남인 망 H은 2015.

6. 13. 사망하여 원고가 망 H을 단독상속하여 망 G를 대습상속하였다.

나. 망 H은 2006. 5. 4. 피고 F(대리인 I)과 사이에 피고 F으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다.)을 339,000,000원에 매수하되, 계약금 30,000,000원은 계약 당일에, 중도금 100,000,000원은 2006. 6. 15.에, 잔금 209,000,000원은 2006. 7. 25.에 각 지급하기로 하는 내용의 아파트 매매계약서(이하 '이 사건 당초계약서'라 한다.)을 체결한 후, 계약 당일 계약금 30,000,000원을, 2006. 6. 15. 100,000,000원을 각 지급하였다.

다. 잔금일인 2006. 7. 25. 무렵 망 H과 피고 F(대리인 I)은 이 사건 당초계약서 중 매수인만을 망 H에서 망 G로 변경하는 동일한 내용의 아파트 매매계약서(이하 '이 사건 변경계약서'라 한다.)를 2006. 5. 4.자로 새로 작성하였다.

라. 피고 F은 2006. 8. 2. 잔금을 지급받고 망 H과 매매대금 정산서를 작성한 후, 망 G에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 제1 내 8호증, 을나 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

망 H과 피고 F, 망 G 사이에 망 H이 피고 F으로부터 이 사건 부동산을 매수하되, 등기명의는 모친인 망 G로 하기로 하는 내용의 3자간 명의신탁약정에 따라 이 사건 부동산에 관하여 망 G 명의로 소유권이전등기를 마쳤는바, 위 명의신탁약정 및 망 G 명의의 소유권이전등기는 부동산

실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다.)에 따라 무효이다. 따라서 피고 F을 제외한 나머지 피고들은 위 망 G 명의의 소유권이전등기를 말소할 의무가 있고, 피고 F은 망 H을 상속한 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 B, E, F 주장의 요지

망 H은 부모로부터 그 동안 받은 재산을 돌려주기 위해 망 G에게 이 사건 부동산을 매수하여 주기로 하고 당초계약을 체결하였다가 이 사건 변경계약을 체결한 후 피고 F으로부터 망 G 명의로 소유권이전등기를 마친 것으로, 망 G 명의의 위 등기는 명의신탁에 기한 것이 아니다.

설령, 망 H과 망 G 사이에 명의신탁관계가 인정되더라도, 망 H과 피고 F 사이에 이 사건 당초계약을 체결하였다가, 망 H과 피고 F은 이 사건 당초계약을 해제하고, 망 G와 새로이 이 사건 변경계약을 체결한 것으로 3자간 명의신탁합의가 없었으므로, 망 H과 망 G 사이의 명의신탁은 이른바 계약명의신탁에 불과한 것인바, 매도인과 명의수탁자 사이의 매매계약이 무효가 된다 하더라도 이로써 명의신탁자가 매도인에 대한 관계에서 곧바로 매수인의 지위를 취득하는 것은 아니므로, 망 H 또는 원고가 피고 F에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수는 없다. 따라서 원고의 피고 F에 대한 청구는 이유 없고, 나머지 피고들에 대한 청구는 피보전채권이 존재하지 않아 부적법하다.

3. 판단

가. 명의신탁 약정 인정 여부

망 H과 피고 F이 이 사건 당초계약서를 작성하였다가 2006. 7. 25. 무렵 매수인을 망 G로 변경하는 내용의 이 사건 변경계약서를 작성한 사실은 앞서 본 바와 같다.

한편, 갑 제9 내지 14, 16 내지 29호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 피고 F이 2006. 8. 2. 잔금을 지급받고 관리비 등을 정산하였다는 취지의 매매대금 정산서를 망 H과 사이에 작성하였는데, 당시 망 G와 새로이 계약을 체결하려 하였다면 망 G와 사이에 대금정산을 하였어야 할 것인 점, 피고 F은 당초계약에 따라 지급받은 계약금 및 중도금을 망 H에게 반환하는 등의 별도의 절차를 취하지 않고 이를 그대로 이 사건 변경계약의 대금으로 인정한 후 잔금영수증만을 망 G 명의로 작성한 점, 당시 망 G 부부는

별다른 재산이 없었고, 매매대금 및 등기비용 등 이 사건 계약과 관련된 비용은 모두 망 H이 부담한 것으로 보이는 점, 망 H은 2006. 8. 2.경 이 사건 부동산에 관한 인테리어 공사를 시작하여 공사를 마친 후 직접 이 사건 부동산에 입주하여 거주하다가 2014. 12.경 J에 새 집을 구하여 이사하면서 망 G 부부에게 인도한 점, 망 H은 이 사건 부동산에 관한 재산세를 부담하여 오다가 건강이 악화된 2012년경부터 누나인 D에게 부탁하여 그때부터 망 G가 사망한 2017년까지는 D이 재산세를 납부하여 온 점, 망 H은 이 사건 부동산을 담보로 K은행과 중소기업은행으로부터 대출을 받은 점, 망 H은 건강이 악화되어 가던 2011. 10. 18.경 원고에게 '비상사태 발생시'라는 제목으로 자신의 재산 및 사업 등에 관한 처분 등을 지시하는 내용의 메모를 작성하여 주었는데, 거기에 이 사건 부동산을 처분하여 K와 L 채무를 정리하라는 내용이 기재되어 있는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약은 이 사건 변경계약서상의 명의에도 불구하고, 망 H을 계약당사자로 하여 피고 F와 사이에 체결되었고, 다만 망 H과 피고 F 사이에 또는 이들과 망 G 3자 사이에 그 등기명의만으로 망 G로 하기로 하는 명의신탁약정이 있었다고 봄이 상당하다.

나. 피보전권리 및 피대위채권의 성립

앞서 본 바와 같이 망 G 명의로 마쳐진 소유권이전등기는 명의신탁약정에 의한 것인데, 명의신탁 약정은 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효이고, 이에 따라 이루어진 망 G 명의의 소유권이전등기에 의한 물권변동은 같은 법 제4조 제2항 본문에 의하여 무효이므로 이 사건 부동산의 소유권은 여전히 피고 F에게 있다. 한편 피고 F와 망 H 사이의 이 사건 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자인 망 H을 단독상속한 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고 F에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 원고는 위 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 F를 대위하여 명의수탁자인 망 G의 상속인들인 나머지 피고들에게 무효인 그 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다.

다. 소결론

따라서 이 사건 부동산에 관하여, 피고 B, C, D, E은 원고에게 의정부지방법원 구리등기소 2006. 8. 2. 접수 제21018호로 마쳐진 망 G 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 F은 원고에게 2006. 5. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사이태우

별지

1) 피고 B 및 E은, 말소등기의 상대방을 피고 F으로 하여야 한다고 주장하나, 채권자대위권을 행사함에 있어서 채권자가 제3채무자에 대하여 자기에게 직접 급부를 요구하여도 어차피 그 효과는 채무자에게 귀속되는 것이므로, 채권자대위권을 행사하여 채권자가 제3채무자에게 그 소유권이전등기의 말소절차를 직접 자기에게 이행할 것을 청구하여 승소하였다고 하여도 그 판결에 기한 말소등기에 따른 등기상태는 채무자 명의로 돌아가는 것이니, 채권자대위권을 행사하는 채권자에게 직접 말소등기절차를 이행할 것을 명한 판결에 위법이 있다고 할 수 없다(대법원 1995. 4. 14. 선고 94다58148 판결 참조).