

서울동부지방법원 2019. 8. 23 선고 2018가단135035 판결 [소유권이전등기 등 말소등기청구의
소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한)한별

담당변호사 박정식

피고B

소송대리인 법무법인 이현

담당변호사 이환권, 박주일, 임동권, 김광덕

소송복대리인 변호사 김태완

변론 종결 2019. 6. 28.

판결 선고 2019. 8. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울동부지방법원 등기국 2013. 3. 21. 접수 제18667호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C, D은 부부로서 그 사이의 아들로 원고 및 E을 두었다.

나. C은 D과의 혼인기간 중 서울 종로구 F아파트 G호를 소유하다가 위 아파트의 철거 및 재건축으로 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 에스에이치공사로부터 분양받게 되자 장남인 원고의 명의로 위 아파트의 분양계약이 체결되도록 하였다. 이에 따라 이 사건 아파트에 관하여 2007. 8. 14. 에스에이치공사 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 뒤 2007. 10. 8. 분양계약자인 원고 명의로 2007. 6. 4.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 이 사건 아파트의 분양계약금 명목으로 2007. 5. 22. 5,000,000원, 2007. 5. 23. 5,000,000원을 납부하였고, 2007년 9월경부터 2008년 8월경까지 중도금 대출 이자 명목으로 매달 320,000원씩을 납부하였으나 그 밖에 이 사건 아파트를 분양받기 위하여 필요한 중도금, 잔금, 취득세, 등록세 등은 부모인 C, D이 납부하였다.

라. 원고는 2011. 6. 13. 이 사건 아파트에 관하여 2011. 6. 10.자 증여를 원인으로 하여 어머니 D에게 소유권이전등기를 마쳤다가, 2011. 8. 1. 위 증여의 합의해제를 원인으로 하여 다시 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이후 원고 명의의 이 사건 아파트에 관하여 2013. 3. 21. 원고의 동생 E의 처인 피고 앞으로 2013. 3. 18.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1, 갑 제3호증, 갑 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 원고는 부모님으로부터 이 사건 아파트를 원고 명의로 분양받는 방법으로 증여받은 진정한 소유자임에도 피고 및 E 부부가 부모님을 내세워 원고 모르게 무단으로 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다. 설령 원고가 이 사건 아파트를 증여받은 것이 아니라 명의신탁받은 것이라 하더라도 이는 매도인(에스에이치공사) 선의의 계약명의신탁으로서 원고가 완전한 소유권을 취득한 것이므로, 원고의 허락 없이 마친 이 사건 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

2) 피고의 주장 이 사건 아파트는 C, D 부부의 공동 재산으로서 원고에게 그 명의만 신탁하였던 것인데, 실질적 처분권자인 C, D이 이를 차남인 E 및 피고 부부에게 과거 및 미래의 경제적 지원에 대한 보상 차원에서 증여한 것이므로 피고 명의의 등기는 실체적 권리관계에 부합한다.

나. 이 사건 아파트의 명의신탁 여부

1) 관련 법리 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 진다(대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다215070 판결 등 참조). 부모가 생전에 자신이 일군 재산을 자식에게 물려준 때에는, 그 후에도 자식의 협조 내지 승낙 하에 부모가 여전히 당해 재산에 대한 관리·처분권을 행사하는 경우가 흔히 있을 수 있는 모습이므로, 부모가 자식에게 재산의 명의를 이전하여 준 이후에도 그 재산에 대한 관리·처분권을 계속 행사하였다고 해서 곧바로 이를 증여가 아닌 명의신탁이라고 단정할 수는 없다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2007다22859 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞에서 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트에 관하여 원고 명의로 2007. 6. 4.경 분양계약을 체결하여 소유권이전등기가 마쳐진 2007. 10. 8. 이후에도 원고의 인감도장, 주민등록증 및 이 사건 아파트에 관한 등기권리증을 원고의 모친인 D이 보관하면서 이 사건 아파트를 임대하는 등 관리하여 왔고, 이 사건 아파트의 분양대금 중 원고가 부담한 계약금 10,000,000원 및 중도금 이자 합계 3,840,000원을 제외한 나머지 분양대금을 C, D 부부가 부담한 사실을 인정할 수는 있다.

그러나 다른 한편, 앞에서 거시한 증거들 및 갑 제2호증의 2의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여

알 수 있는 다음의 사정들 즉, ① C, D은 혼인생활 중 서울 종로구 F아파트 G호 및 서울 성동구 H 소재 부동산을 취득하여 소유하고 있었는데, 위 각 부동산에 관하여 각 철거 및 재건축이 이루어지자 위 F아파트의 재건축으로 준공된 이 사건 아파트의 수분양자를 장남인 원고로 하는 한편, 서울 성동구 H 소재 부동산의 재건축으로 준공된 서울 성동구 I 아파트 J호(이하 'I 아파트'라 한다)의 수분양자를 차남인 E으로 하여 아들들 명의로 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치도록 한 점, ② 원고 명의로 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 뒤 2011. 6. 13. 모친인 D 명의로 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 이루어졌으나 그로부터 얼마 지나지 아니한 2011. 8. 1. 다시 위 증여의 합의해제를 원인으로 하여 원고 명의로 등기명의를 환원된 사정에 비추어 원고와 D 사이에 이 사건 아파트를 원고의 소유로 귀속시키기로 하는 합의가 있었던 것으로 볼 수 있는 점, ③ 원고는 이 사건 아파트를 그 명의로 분양받은 2007년경 분양 계약금 및 1년치 중도금 대출 이자를 납부하기도 한 점(피고는 원고가 납부한 위 계약금 및 중도금 대출 이자를 C, D 부부가 원고로부터 빌렸다가 2009. 10. 20. 10,000,000원을 원고의 처 K 계좌로 송금하고, C이 2009. 4. 15. 5,000,000원을 원고의 계좌로 송금함으로써 모두 변제하였다는 취지로도 주장하나, 이후 2009. 11. 9.경 K 계좌에서 D 계좌로 15,000,000원이 송금되기도 한 사정에 비추어 보면, 위 계약금 및 대출이자를 2007년경 C, D이 원고로부터 차용하였다가 이를 갚았다는 피고의 주장은 믿기 어렵다), ④ C, D 부부가 장남인 원고에게 이 사건 아파트를, 차남인 E에게 I 아파트를 각각 분양받도록 하던 당시 원고 및 E이 모두 장성하여 각자의 혼인생활을 영위하고 있었는데, 이와 같은 경우 통상적으로 부모가 아들들로 하여금 부동산을 하나씩 장만할 수 있도록 이를 증여하였다고 보는 것이 자연스럽고, 달리 위 각 부동산을 아들들 명의로 신탁하여 두었어야 할 납득한 만한 이유를 찾아볼 수 없는 점 등의 제반 사정들을 종합적으로 고려하여 보면, C, D은 장남인 원고에게 2007년경 이 사건 아파트의 수분양자로서 분양계약을 체결하도록 하는 방법으로 이 사건 아파트를 증여하였다고 봄이 상당하고, 피고가 제출한 증거들만으로는 C, D이 이 사건 아파트를 원고에게 명의신탁 하였다고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 피고 명의 소유권이전등기가 정당한 권원에 의하여 이루어졌는지 여부

1) 관련 법리 소유권이전등기가 전 등기명의인의 직접적인 처분행위에 의한 것이 아니라 제3자가

개입된 처분행위에 의하여 이루어진 경우에, 현 등기명의인이 그 제3자가 전 등기명의인으로부터 대리권을 수여받았거나 당해 부동산에 관한 명의신탁자 등 실질적인 처분권한을 보유한 자의 허락을 받고 처분행위를 하였다고 주장하는 경우에는 현 등기명의인의 등기가 적법하게 이루어진 것으로 추정된다 할 것이므로, 위 등기가 원인무효임을 이유로 그 말소를 구하는 전 등기명의인으로서 그 반대사실, 즉 그 제3자에게 전 등기명의인을 대리할 권한이나 실질적인 권리자의 동의를 없었다거나 또는 그 제3자가 전 등기명의인의 등기서류를 위조하였다는 등의 무효사실에 대한 증명책임을 진다 할 것이다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2009다10386 판결).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제2호증의 1, 갑 제5호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 명의의 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 2013. 3. 18.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기가 마쳐졌고, 등기원인일자인 2013. 3. 18. 원고의 동생이자 피고의 남편인 E이 원고의 인감증명서를 3회에 걸쳐 대리로 발급받은 사실, 이 사건 부동산에 관한 피고 명의 소유권이전등기에 관하여 원고는 전혀 인지하지 못하고 있었던 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에다가 앞에서 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정들 즉, ① 원고는 이 사건 아파트를 분양받은 이후에도 지방에 거주하면서 원고의 인감도장, 주민등록증 및 이 사건 아파트에 관한 등기권리증을 원고의 모친인 D으로 하여금 보관하도록 하여 이 사건 아파트를 관리하도록 하였는데, 피고 부부는 2013년경부터 D과 동거하면서 D으로부터 이 사건 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류들을 넘겨받고, 원고의 인감증명서를 대리 발급받은 뒤 원고가 모르는 사이에 피고 명의로 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 점, ② 원고가 이 사건 아파트를 원고 명의로 분양받는 방법으로 C, D으로부터 증여받았음은 앞에서 인정한 바와 같고, 위 증여가 적법하게 해제되지 않는 이상 C, D이 이 사건 아파트에 관한 처분권한을 가진다고 볼 수 없는 점, ③ 설령 원고가 이 사건 부동산을 증여받은 것이 아니라 에스에이치공사로부터 C, D이 아닌 원고 명의로 이 사건 아파트를 분양받는 방법으로 명의신탁이 이루어진 것이라고 본다 하더라도 위 명의신탁은 에스에이치공사가 C, D을 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 분양계약 명의자인 원고를 매매당사자로 보아야 하므로, 매도인 선의의 계약명의신탁에 해당하고 이러한 경우 명의수탁자인 원고가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서에 따라 이 사건

아파트의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 명의신탁자에 대하여 매수자금 상당의 부당이득반환의무를 부담하게 될 수 있음은 별론으로 하고, 명의신탁자인 C, D에게는 원고 명의의 이 사건 아파트의 소유권 자체를 되돌리거나 임의로 처분할 수 있는 권원이 없는 점, ④ 피고 및 C, D이 이 사건 아파트의 소유권이전등기를 피고 명의로 마치는 과정에서 원고의 양해를 얻거나 원고로부터 이 사건 아파트의 처분에 관한 적법한 대리권을 수여받았다고 볼 만한 증거가 없는 점 등의 제반사정들을 종합적으로 고려하여 보면, 이 사건 아파트에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 원고와 피고 사이의 매매계약 내지 정당한 권원에 기하여 이루어지지 아니하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 명의의 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기는 원인무효의 등기라 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김혜진

별지