

서울동부지방법원 2021. 10. 7 선고 2021가합107051 판결 [소유권이전등기말소 청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 공명 (담당변호사 신현우, 최현미, 허미숙)

피 고 1. B

2. C

3. D

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2021. 10. 7.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 B는 피고 C, 피고 D에게 서울동부지방법원 2012. 12. 21. 접수 제91883호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를,

나. 피고 C, 피고 D은 원고에게 각 1/2 지분에 관하여 2012. 12. 4. 매매를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 각 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조 제1항)

재판장 판사 김수정, 판사 심 판, 판사 곽새롬

청 구 원 인

1. 당사자들의 관계

피고 C, D은 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 합니다)의 각 1/2 공유지분을 소유하고 있는 사람으로 2012. 12. 4. 원고와 매매대금 9억 원에 매매계약을 체결한 사람입니다. 피고 B는 원고의 오빠로 원고의 부탁으로 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정을 하고 2012. 12. 21. 피고 B 명의로 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 경료한 사람입니다(갑제1호증 동기사항전부증명서).

2. 원고의 이 사건 부동산 매수 및 명의신탁

가. 원고는 2012. 12.경 이 사건 부동산 인근 “E공인중개사사무소 공인중개사 F”의 중개로 피고 C, D 부부가 각 1/2 공유지분으로 소유하고 있는 이 사건 부동산을 매수하기로 하였습니다.

나. 원고는 이 사건 부동산을 매수할 당시 남편과 함께 의류사업을 계획하고 있었고, 이 사건 부동산을 매수하면 주거지로 사용하면서 담보로 제공하고 대출을 받아 사업자금을 마련할 예정이었습니다. 원고의 오빠인 피고 B는 매매계약 당시 대기업에 근무하고 있었는데, 원고가 사업자금 대출을 알아보던 은행 담당직원으로부터 대기업에 근무하면서 부동산을 담보로 제공하고 대출을 받을 때 신용도가 높아 이율을 낮추고 대출금 한도를 최대한으로 받을 수 있다는 설명을 듣게 되었습니다. 이에 원고는 피고 B에게 이 사건 부동산을 피고 B 명의로 소유권이전등기를 하는 것을 부탁하였고, B는 명의신탁을 승낙하였습니다(갑제2호증 사실확인서).

다. 이에 원고는 2012. 12. 4. 서울 송파구 G 소재 E공인중개사사무실에서 피고

C, D과 이 사건 부동산을 9억 원에 매수하는 매매계약을 체결하고, 사정상 우선 피고 B 명의로 소유권이전등기를 경료하는 사정을 설명하였습니다.

라. 한편, 이 사건 부동산의 매매를 중개한 공인중개사 F은 원고가 실질적 소유자로 매매계약의 당사자이고 단지 등기만 피고 B 명의로 하기 위해 매매계약서 매수인란에 B를 기재하는 것이니 실제 소유자가 원고인 것을 표시하기 위해 “매매계약서 매수인”란 아래칸에 원고의 이름과 서명을 기재하라고 하였습니다(갑제3호증 아파트매매계약서).

마. 원고는 2012. 12. 4. 매매계약 체결 당시 계약금 9,000만 원, 2012. 12. 21. 잔금 8억 1,000만원을 모두 지급하고, 피고 B 명의로 등기를 경료하였습니다. 그리고 이 무렵부터 원고의 가족들이 현재까지 거주하면서 담보로 제공해 대출을 받아 사업자금으로 사용하고 대출원리금을 상환하고 있고, 관련 세금도 모두 원고가 부담하고 있으며 등기권리증도 보관하고 있습니다(갑제4호증 등기권리증).

3. 원고의 피고 C, D에 대한 소유권이전등기청구권

가. 대법원은 부동산 실권리자명의등기에관한법률(이하, ‘부동산실명법’이라 합니다)에 의하면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 같은 법에서 정한 유예기간 경과에 의하여 기존 명의신탁약정과 그에 기한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있게 되고, 한편 같은 법은 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 아니하여 유예기간 경과 후로도 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다61654 판결 등 참조).라고 판시하고 있습니다.

나. 원고와 피고 B 사이의 이 사건 명의신탁관계는 이른바 3자간 등기명의신탁으로 부동산실명법에 의해 명의신탁약정과 그에 의한 이 사건 부동산에 대한 물권변동은 무효가 되었으므로 피고 B는 소유권을 상실하고, 피고 C, D이 여전히 이 사건 부동산의 소유권자입니다.

다. 그리고 원고는 이 사건 부동산 매매계약에 따라 피고 C, D에 대하여 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기청구권을 가지고 있습니다.

라. 따라서 피고 C, D은 이 사건 부동산의 각 1/2 지분에 관하여 2012. 12. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것입니다.

4. 원고의 피고 C, D을 대위한 피고 B에 대한 말소등기청구권

가. 대법원은 부동산 실명법에 의하면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 같은 법에서 정한 유예기간 경과에 의하여 기존 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있게 되고, 한편 같은 법은 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 아니하여 유예기간 경과 후로도 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위 하여 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수도 있다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다61654 판결 등 참조)고 판시하고 있습니다.

나. 원고와 피고 B 사이의 이 사건 부동산에 대한 이 사건 명의신탁관계가 이른바 3자간 등기명의신탁에 해당하고, 부동산실명법에 의하여 원고와 피고 B 사이의

명의신탁약정과 그에 의한 이 사건 부동산의 물권변동이 무효가 되었음은 앞서 설명한 것과 같습니다. 이에 피고 B는 피고 C, D에게 이 사건 부동산에 관하여 '서울동부지방법원 등기국 2012. 12. 21. 접수 제91883호'로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있습니다.

다. 한편, 원고는 3.항에서 살펴본 바와 같이 피고 C, D에게 이 사건 부동산에 관하여 2012. 12. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인인 피고 C, D를 대위하여 명의수탁자인 피고 B에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 청구할 수 있습니다.

라. 따라서 원고는 피고 C, D를 대위하여 피고 B 명의의 '서울동부지방법원 등기국 2012. 12. 21. 접수 제91883호'로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 청구하는 바, 피고 B는 이를 이행할 의무가 있다 할 것입니다.

5. 결어

따라서 원고는 이 사건 부동산에 관하여 청구취지 기재와 같은 판결을 구하고자 이 사건 소를 제기하게 되었습니다.

별지

이사건 부동산 목록

1. 서울특별시 송파구 동 제19층 호

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 송파구 동[도로명주소] 서울특별시 송파구

건물내역 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 아파트

1층 75.06㎡	2층 0㎡	3층 433.36㎡	4층 433.36㎡	5층 433.36㎡
6층 433.36㎡	7층 433.36㎡	8층 433.36㎡	9층 433.36㎡	10층 433.36㎡
11층 433.36㎡	12층 433.36㎡	13층 433.36㎡	14층 433.36㎡	15층 433.36㎡
16층 433.36㎡	17층 433.36㎡	18층 433.36㎡	19층 433.36㎡	20층 433.36㎡
21층 433.36㎡	22층 433.36㎡	23층 433.36㎡	24층 433.36㎡	25층 433.36㎡
26층 433.36㎡	27층 433.36㎡			

옥탑1층 80.8㎡(연면적제외)

옥탑2층 40.4㎡(연면적제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

토지의 표시: 1. 서울특별시 송파구 대 211156.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제19층 호 철근콘크리트구조 84.99㎡

(대지권의 표시)

대지권의 종류: 1. 소유권대지권

대지권의 비율: 211156.1분의 40.11

-끝-

