

서울북부지방법원 2020. 8. 11 선고 2018가단146246 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

재판경과

서울북부지방법원 2021. 6. 24 선고 2020나37698 판결

서울북부지방법원 2020. 8. 11 선고 2018가단146246 판결

전문

원고 A

소송대리인 법무법인 태일 담당변호사 최덕순

피고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 오천 담당변호사 구태형

변론 종결 2020. 7. 14.

판결 선고 2020. 8. 11.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 C는 별지 목록(1) 기재 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로
한소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 B은 별지 목록(2) 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원
북부등기소 2004. 8. 27. 접수 제35126호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하며,
원고에게 110,000,000원 및 이에 대하여 2013. 5. 29.부터 이 사건판결선고일까지는 연 5%, 그
다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 사이의 관계

- 1) 원고는 피고 B의 조카이고, 피고 C는 피고 B의 아들이다.
- 2) 원고는 1985.경부터 일본에서 거주하고 있고, 피고 B이 대한민국에 있는 원고소유의 부동산 등 재산을 관리하여 왔다.

나. 각 부동산의 소유 관계

- 1) 별지 목록(1) 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2004. 5. 7.피고 C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.
- 2) 별지 목록(2) 기재 부동산(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 1999. 12. 16.매매를 원인으로 하여 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 2004. 8. 27. 서울북부지방법원 북부등기소 같은 날 접수 제35126호로 2004. 8. 10. 매매를 원인으로 하여 피고 B 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.
- 3) 별지 목록(3) 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2000.10. 28. 매매를

원인으로 하여 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 2013. 5. 28.매매를 원인으로 하여 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 제4호증, 을가 제1 내지 제4호증(가지번호가있는 경우 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 이 사건 아파트에 관한 주장(피고 C에 대한 청구)

원고는 1990.경부터 서울 중랑구 E, F호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 소유하고 있었고, 위 주택은 피고 B이 관리하였다. 이후 이 사건 주택을 포함한 인근지역에 재건축사업이 진행되자, 피고 C는 아버지인 피고 B과 공모하여 원고의 허락 없이 위주택에 관하여 자기 명의로 소유권이전등기를 하였고, 재건축사업이 완료되자 이 사건아파트에 관하여 자기의 명의로 소유권보존등기를 마쳤다. 따라서 이 사건 주택에 관하여 마친 피고 C 명의의 소유권이전등기는 무효이다.

한편 이 사건 아파트가 비록 재건축에 의하여 신축된 건물이기는 하나, 재건축은 종전 부동산을 개발한 것에 불과하고, 종전 명의자가 그대로 다시 소유권을 취득하는 것이므로, 결국 이 사건 주택의 소유자인 원고가 이 사건 아파트의 소유권자라 할 것이므로, 피고 C는 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이 사건 상가에 관한 주장(피고 B에 대한 청구)

피고 B은 2004.경 원고의 허락 없이 원고 소유의 이 사건 상가에 관하여 매매를 원인으로 자기 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 무효이므로, 피고 B은 원고에게 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 이 사건 각 부동산에 관한 주장(피고 B에 대한 청구)

피고 B은 원고를 위하여 이 사건 각 부동산을 관리하고 있던 중 2013. 4. 4. 원고의 허락 없이 D에게 위 각 부동산을 340,000,000원에 매도하고, D에게 이 사건 상가에 관한 임대차보증금 합계

230,000,000원에 관한 채무를 인수하도록 하고, D으로부터 매매대금으로 110,000,000원을 지급받았다. 그렇다면, 피고 B은 원고를 위하여 D으로부터 110,000,000원을 지급받아 보관하던 중 이를 횡령하였다 할 것이므로, 결국 피고 B은 원고에게 110,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 아파트와 관련한 주장에 관한 판단

원고는 피고들이 공모하여 원고의 허락 없이 이 사건 주택에 관하여 피고 C 명의 로 소유권이전등기를 마쳤다고 주장한다. 갑 제7호증의 1, 2, 을 제1호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 주택에 관하여 1990. 8. 28. 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 1997. 9. 4. 피고 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다. 그러나 피고들이 공모하여 원고의 허락 없이 이 사건 주택에 관하여 위와 같이 소유권이전등기를 마쳤다는 점에 관하여는 갑 제2호증의 기재, 증인 G의 증언만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

한편 재건축사업은 관할구청장의 관리처분계획 인가 및 이전고시 등 행정처분을 통하여 이루어지는 것으로, 재건축사업 이전의 이 사건 주택과 이 사건 아파트 사이에 동일성이 인정된다고 할 수는 없으므로, 원고의 위 주장은 이점에서도 이유 없다.

나. 이 사건 상가와 관련한 주장에 관한 판단

이 사건 상가에 관하여 1999. 12. 16. 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 2004. 8. 27. 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 것과 같다.

그러나 한편 갑 제2호증, 을가 제5호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 1999.경 H재건축조합의 조합장으로 재직하면서 위 조합으로부터 이 사건 상가를 분양받고 원고로부터 명의를 차용하여 원고 명의로 위 상가에 관한 소유권이전등기를 마친 사실, 피고 B은 위 재건축사업이 마무리된 이후인 2004. 8. 27. 원고로부터 이 사건 상가에 관한 명의를 이전받기

위하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 상가에 관한 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기는 원고의 의사에 의하여 이루어졌다고 봄이 상당하므로, 결국 원고의 피고 B에 대한 위 청구는 이유 없다.

다. 이 사건 각 부동산과 관련한 주장에 관한 판단

이 사건 각 부동산에 관하여 2000. 10. 28. 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 2013. 5.

28. 매매를 원인으로 하여 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 것과 같다.

그러나 한편, 을가 제3, 제6호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의

취지를 종합하면, 피고 B이 1996. 3. 23.경 I에게 100,000,000원을대여하고, 위 대여금 채권을

담보하기 위하여 I 소유의 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 130,000,000원, 근저당권자를

피고 B의 처인 J으로 하는 근저당권설정등기를 마친 사실, 피고 B은 I이 위 대여금을 변제하지

못하자 2000. 7. 15. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 J 명의로 소유권이전등기를 마친

사실, 이후 피고 B은 2000. 10. 28. 원고로부터 그 명의를 차용하여 이 사건 각 부동산에 관하여 원고

명의 의 소유권이전등기를 마친 사실, 한편 원고는 2011. 5. 2.경 K로부터

50,000,000원을차용하였고, 피고 B이 K에게 원고의 위 대여금 채무를 보증하였는데, 피고 B은

원고가 위 채무를 변제하지 못하자 이 사건 각 부동산을 매도하여 위 대여금을 변제하기로 하고,

2013. 4. 4. 이 사건 각 부동산을 D에게 매도하고, D으로부터 이 사건 각 부동산에 관한

임대차보증금 채무 등을 공제한 110,000,000원을 매매대금으로 지급받아 K에게 위 대여금 채무의

원리금으로 70,000,000원을 변제한 사실(위와 같은 대위변제로 인한 피고 B의 원고에 대한 구상금

채권은, 피고 C가 원고로부터 이 사건 주택을 매수하면서 지급하지 못한 매매대금 잔금

50,000,000원과 상계된 것으로 보인다), 원고는 2013.5. 22.경 입국하여 D과 이 사건 각 부동산의

매매에 관한 계약서를 작성하고 이를 공증하여 준 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 부동산에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 원고와 피고 B

사이의 명의신탁 약정에 의하여 마쳐진 것으로 일응 무효라 할 것이나, 위와 같은 명의신탁 사실을

알지 못하는 D에게 그 소유권이 이전됨에 따라 D이 확정적으로 위 각 부동산에 관한 소유권을

취득하게 되었고, D으로부터 지급받은 매매대금에 관하여는 명의신탁자인 피고 B이 원고에 대하여 반환청구권을 가진다 할 것이다. 결국 D으로부터 이 사건 각 부동산의 매매대금으로 지급받은 금원은 피고 B에게 귀속되어야 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전경훈

목 록 (1)

(1동 건물의 표시)

서울 중랑구 아파트 동

[도로명주소]

서울 중랑구

철근콘크리트벽식구조 경사지붕 13층 아파트

1층 422.0384㎡

8층 401.3984㎡

2층 407.5584㎡

9층 401.3984㎡

3층 407.5584㎡

10층 401.3984㎡

4층 407.5584㎡

11층 401.3984㎡

5층 401.3984㎡

12층 401.3984㎡

6층 401.3984㎡

13층 401.3984㎡

7층 401.3984㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 중랑구 대 18120.9㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 83.5358㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 18120.9분의 31.03. 끝.

목 록 (2)

(1동 건물의 표시)

서울 중랑구 아파트 동

철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 생활편익시설

1층 203.00㎡, 2층 213.50㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 중랑구 대 9414.7㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 호 철근콘크리트벽식구조 24.5㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 9414.7분의 34.582.끝.

목 록 (3)

1. 서울 동대문구 대 112㎡
2. 서울 동대문구 지상 벽돌조 스라브지붕 2층 주택
1층 48.64㎡, 2층 48.64㎡, 지층 64.29㎡.합.