

서울북부지방법원 2021. 6. 24 선고 2020가합22241 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 김성우, 장현철, 강민성

피고1. B

소송대리인 법무법인 정행

담당변호사 김성미, 김정만

2. C

3. D(개명전 이름 E)

4. F

5. G

6. H

7. I

8. J

9. K

10. L

피고 2 내지 10의 소송대리인 변호사 기형일

변론 종결2021. 5. 13.

판결 선고2021. 6. 24.

주 문

1. 원고의 피고 B에 대한 소 중 소유권이전등기 말소등기청구 부분을 각하한다.

2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C, D, F, G, H, I, J, K, L에 대한 각 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B은 피고 C, D, F, G, H, I, J, K, L에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울북부지방법원 1976. 6. 30. 접수 제24972호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.
2. 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중, 피고 C는 3/22 지분에 관하여, 피고 D, F, G, H는 각 1/11 지분에 관하여, 피고 I은 3/18 지분에 관하여, 피고 J, K, L은 각 1/9 지분에 관하여 각 1976. 6. 30. 소유권반환약정을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라.
3. 피고 B은 원고에게 5,418,115,520원 및 그중 201,000,000원에 대하여는 2013. 12. 27.부터 2020. 5. 27.까지, 790,980,000원에 대하여는 2013. 12. 27.부터 2020. 11. 18.까지, 751,999,200원에 대하여는 2014. 12. 9.부터 2020. 11. 18.까지, 2,618,786,000원에 대하여는 2020. 9. 11.부터 2020. 12. 29.까지, 1,055,350,320원에 대하여는 2020. 12. 18.부터 1) 이 사건 2021. 1. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 각 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증, 갑 4호증의 1 내지 3, 갑 제5호증의 1 내지 3, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제17호증의 1 내지 7, 갑

제24호증의 1, 2, 갑 제25호증의 1 내지 4, 을가 제1호증의 각 기재 및 이 법원의 노원구청장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

가. 원고는 피고 B의 부친이다.

나. 망 M은 2009. 12. 27. 사망하였고, 피고 C는 망 M의 배우자, 피고 D(개명전 이름 E), F, G, H는 망 M의 자녀이다.

다. 망 N는 2006. 10. 15. 사망하였고, 피고 I은 망 N의 배우자, 피고 J, K, L은 망 N의 자녀이다.

라. 서울 노원구2) ○ 임야 3정 1단보(이하 '서울 노원구 P동'의 기재를 생략하고, 지번, 지목, 면적만으로 해당 토지를 특정한다)는 1964. 12. 5. 원고의 조부인 망 Q을 소유자로 하여 임야대장이 복구되었고, 원고는 1968. 7.경 ○ 임야 3정 1단보에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

마. ○ 임야 3정 1단보는 1968. 7. 13. ○ 임야 3정 6무보와 R 임야 4무보로 분할되었다.

바. ○ 임야 3정 6무보는 1971. 5. 3. ○ 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, T 임야 6단 2무보, U 임야 2단 2무보로 분할되었다.

사. 원고는 1974. 10. 18. 망 M 및 망 N와 사이에 ○ 임야 3정 1단보를 매매대금 9,207,000원에 매도하는 계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 망 M 및 망 N는 ○ 임야 3정 1단보에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

아. ○ 임야 3정 1단보에 관하여 1974. 12. 26. 위 마.항 및 바.항 기재 각 분할로 인한 분필등기가 이루어짐에 따라 ○ 임야 3정 1단보의 면적을 '3정 6무보', '1정 3단 3무보'로 각 변경하는 내용의 부동산표시변경등기가 순차로 마쳐졌고, S 임야 8단 9무보, T 임야 6단 2무보3), U 임야 2단 2무보에 관하여 등기부가 개설되어 위 각 임야의 등기기록이 해당 임야의 등기부로 이기되었다.

자. 피고 B은 1976. 6. 30. ○ 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, U 임야 2단 2무보에 관하여 각 1976. 6. 30. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

차. ○ 임야 1정 3단 3무보는 1977. 12. 12. 면적단위가 13,190㎡로 환산된 뒤 2013. 11. 19. ○ 임야 10,220㎡와 V 임야 2,970㎡로 분할되었고, 이후 ○ 임야 10,220㎡에서 2019. 6. 27. W 임야 6,364㎡가, 2020. 1. 8. X 임야 133㎡가 각 분할되어 ○ 임야 10,220㎡는 ○ 임야 3,723㎡(별지 목록 제1항 기재 부동산이다)가 되었다.

카. S 임야 8단 9무보는 1986. 7. 4. 면적단위가 8,826㎡로 환산된 뒤 같은 날 S 임야 8,042㎡와 Z 임야 784㎡로 분할되었고, 이후 S 임야 8,042㎡에서 2014. 10. 29. AA 임야 2,400㎡ 및 AB 임야 3,661㎡가, 2020. 1. 8. AC 임야 1,344㎡가 각 분할되어 S 임야 8,042㎡는 S 임야 637㎡(별지 목록 제2항 기재 부동산이다)가 되었다.

타. U 임야 2단 2무보는 2007. 1. 23. 면적단위가 2,182㎡로 환산되었다(별지 목록 제3항 기재 부동산이다).

파. 위 카항과 같이 S 임야 8,042㎡에서 분할된 AB 임야 3,661㎡'는 2020. 1. 8. AB 임야 2,891㎡(별지 목록 제4항 기재 부동산이다)와 AD 임야 770㎡로 분할되었다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

원고는 동네 친구인 망 M, 망 N의 요청에 따라 ○ 임야 3정 1단보(약 9,300평) 중 대지로 지목변경이 가능한 약 2,000평 부분을 매도하였는데, 당시 원고가 미국에 거주하고 있어 위 2,000평 부분에 대한 지목변경 및 분필절차의 이행이 곤란하였다. 이에 원고는 원고의 부친인 망 AE를 대리인으로 하여 망 M, 망 N와 사이에 ○ 임야 3정 1단보를 매매목적물로 하는 이 사건 매매계약을 체결하면서, 망 M, 망 N가 위 2,000평 부분에 대한 지목변경 및 분필절차를 이행한 후 나머지 부분에 대하여 다시 원고에게 소유권을 이전하여 주는 내용의 특약(이하 '이 사건 특약'이라 한다)을 하였다.

망 M, 망 N는 1974. 10. 18. 이 사건 매매계약에 따라 ○ 임야 3정 1단보에 관하여 소유권이전등기를 마친 뒤 1974. 12. 26. ○ 임야 3정 1단보를 ○ 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, T 임야 6단 2무보, U 임야 2단 2무보로 분할하였고, 이후 1976. 6. 30. 이 사건 특약에 따라 약 2,000평 부분(T 임야 6단 2무보)을 제외한 나머지 ○ 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, U 임야 2단 2무보를 원고에게 반환하여 주기로 약정하였다(이하 '이 사건 반환약정'이라 한다).

원고는 이 사건 반환약정을 체결할 무렵 사업상 어려움을 겪고 있어 위 각 임야에 대하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마치는 경우 강제집행의 우려가 있었기 때문에, 아들인 피고 B와 사이에 명의신탁약정을 체결하고, 이 사건 반환약정에 따라 망 M, 망 N로부터 이전받는 ○ 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, U 임야 2단 2무보에 대하여 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

원고와 피고 B 사이의 위 명의신탁약정은 이른바 3자간 등기명의신탁에 해당하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 무효이므로, O 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, U 임야 2단 2무보에 대하여 마쳐진 피고 B 명의의 소유권이전등기는 전부 원인무효이다.

따라서 피고 B은 망 M의 공동상속인인 피고 C, D, F, G, H 및 망 N의 공동상속인인 피고 I, J, K, L(이하 피고 B을 제외한 위 피고들을 '공동상속인인 피고들'이라 한다)에게 위 각 임야에 대하여 피고 B 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 공동상속인인 피고들은 원고에게 이 사건 반환약정에 따라 위 각 임야에 대하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것인데, O 임야 1정 3단 3무보에서 분할된 V 임야 2970m², W 임야 6,364m², X 임야 133m², S 임야 8단 9무보에서 분할된 Z 임야 784m², AA 임야 2,400m², AC 임야 1,344m², AB 임야 3661m²에서 분할된 AD 임야 770m²는 공공용지 협의취득 내지 토지수용을 원인으로 제3자 명의로 소유권이전등기가 마쳐짐에 따라 별지 목록 기재 각 부동산을 제외한 나머지 위 각 임야에 대하여는 원고에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다.

결국 공동상속인인 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 위 피고들의 각 상속지분에 대하여 이 사건 반환약정에 따라 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고는 위 피고들에게 그 이행을 구하고, 피고 B에 대하여는 공동상속인인 피고들에 대한 이 사건 반환약정에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 피고 B 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소를 구한다. 아울러 공공용지 협의취득 내지 토지수용을 원인으로 제3자 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 Z 임야 784m², V 임야 2970m², AA 임야 2,400m², W 임야 6,364m², X 임야 133m², AC 임야 1,344m², AD 임야 770m²에 대하여, 원고 B은 법률상 원인 없이 그 매각대금 내지 수용보상금을 취득하여 이익을 얻고, 이로 인해 원고에게 위 각 임야에 대한 소유권이전등기청구권을 상실하는 손해를 입게 하였으므로, 원고는 피고 B에게 부당이득반환으로서 위 각 임야의 매각대금 및 수용보상금 합계 5,418,115,520원 및 이에 대한 매각대금 수령일 내지 수용재결일 이후의 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고 B의 주장 요지

원고는 망 M, 망 N에게 실제로 ○ 임야 3정 1단보를 매도하였는데, 위 임야는 선산이었기 때문에

원고의 부친이자 피고 B의 조부인 망 AE이 위 임야를 다시 매수하여 소유권을 회복하려고 노력하였다. 그러나 망 M, 망 N가 약 2,000평 부분(T 임야 6단 2무보)에 대하여는 매도를 거절하였기 때문에, 망 AE은 위 부분을 제외한 나머지 ○ 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, U 임야 2단 2무보만을 망 M, 망 N로부터 다시 매수하였다. 망 AE은 망 M, 망 N로부터 위 ○ 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, U 임야 2단 2무보를 매수하면서 피고 B에게 위 각 임야를 증여하였고, 중간생략등기의 형태로 위 각 임야에 대하여 직접 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마친 것이다. 따라서 위 각 임야에 대한 피고 B 명의의 소유권이전등기는 유효하고, 피고 B은 원고와 사이에 명의신탁약정을 체결한 사실이 없으며, 망 M, 망 N는 원고와 사이에 이 사건 특약 및 이 사건 반환약정을 체결한 사실이 없다.

다. 공동상속인인 피고들의 주장

망 M, 망 N는 원고와 사이에 이 사건 특약 및 이 사건 반환약정을 체결한 사실이 없다.

3. 피고 B의 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고 B의 주장 요지

원고와 망 M, 망 N 사이에 이 사건 특약 및 반환약정이 체결된 사실이 없으므로, 원고의 피고 B에 대한 소 중 공동상속인인 피고들을 대위하여 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 소유권이전등기의 말소를 구하는 부분은 피보전권리가 존재하지 아니하여 부적법하다.

나. 판단

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여 뿐 아니라 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되는 것이므로 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·입증하여야 한다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다10160 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 제1항 기재 인정사실 및 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증, 을가 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약 당시 작성한 매도증서(갑 제3호증)에 이 사건 특약에 관한 기재가 없고, 달리 이 사건 특약 내지 이 사건 반환약정의 존재를 인정할 만한 객관적인 증거가 없는 점, ② ○ 임야 3정 6무보는 이

사건 매매계약이 체결되기 전인 1971. 5. 3. 이미 ○ 임야 1정 3단 3무보, S 임야 8단 9무보, T 임야 6단 2무보, U 임야 2단 2무보로 분할되었으나 분필등기만 이루어지지 않은 상태였는바, 단지 분필등기의 편의를 위해 약 9,300평에 이르는 ○ 임야 3정 1단보 전부에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다는 원고의 위 주장은 쉽게 납득하기 어려운 점(더욱이 원고의 주장과 같이 당시 망 M, 망 N가 부동산 관련 업무에 종사하고 있었다면, 망 M, 망 N는 ○ 임야 3정 1단보가 이미 분할된 상태라는 점을 알았을 것으로 보인다), ③ 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 미국에 거주하고 있어 원고의 부친인 망 AE이 원고를 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이라고 주장하면서도, 한편으로 동네 친구인 망 M, 망 N로부터 매도요청을 받아 이 사건 매매계약 및 특약을 체결하였다는 취지로 주장하는바, 원고가 전화 등을 통해 망 M, 망 N와 사이에 직접 협의를 하였다는 것인지, 대리인인 망 AE을 통해 전해 들었다는 것인지 여부 등 이 사건 특약 및 매매계약의 체결에 이르게 된 구체적인 경위를 알기 어려운 점, ④ 위와 같은 이 사건 매매계약의 체결 당시의 상황, 이 사건 특약의 중요성 등에 비추어 보면, 장래 분쟁에 대비하여 이 사건 특약의 존재 및 내용을 확인할 수 있는 서면 등이 작성되지 않은 것은 이례에 속한다고 볼 수 있는 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 망 M, 망 N와 사이에 이 사건 특약 및 이를 전제로 한 이 사건 반환약정을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고가 이 사건 반환약정에 따라 공동상속인인 피고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 피고 B에 대한 소 중 소유권이전등기 말소등기청구 부분은 채권자대위의 소에 있어서 피보전권리가 존재하지 아니하여 부적법하다. 피고 B의 위 본안전 항변은 이유 있다.

4. 피고 B에 대한 부당이득반환청구 및 공동상속인인 피고들에 대한 청구에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 망 M, 망 N와 사이에 이 사건 반환약정을 체결한 사실이 인정되지 아니하므로, 원고에게, 공동상속인인 피고들은 이 사건 반환약정에 따라 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 B은 이 사건 반환약정에 따른 소유권이전등기절차를 이행할 수 없게 된 임야의 매각대금 등을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다는 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 소 중 소유권이전등기 말소등기청구 부분은 부적법하여 각하하고, 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C, D, F, G, H, I, J, K, L에 대한 각 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사남기주

판사김성래

판사심용아

별지

- 1) 2021. 1. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 '변경된 청구취지'란에는 '1,055,350,320원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달일까지'라고 기재되어 있으나, 2021. 1. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 제3면 제7행의 기재에 의하면, 이는 '1,055,350,320원에 대하여는 2020. 12. 18.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달일까지'의 오기로 보인다.
- 2) 당시에는 '도봉구'였으나, 1988. 1. 1. '노원구'로 행정구역이 변경되었다. 이해의 편의상 현재의 행정구역인 '노원구'를 기재하였다.
- 3) 같은 날 서울 도봉구 Y 대 1827평으로 표시변경등기가 마쳐졌다.