

서울중앙지방법원 2018. 10. 23 선고 2017가단5223371 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 양현

담당변호사 황정희

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 민서

담당변호사 김용진

2. C

변론 종결 2018. 9. 18.

판결 선고 2018. 10. 23.

주 문

1. 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구: 별지 목록 기재 오피스텔에 관하여, 1. 피고 B은 피고 C에게 서울중앙지방법원 등기국

2004. 2. 4. 접수 제7559호로 마친, 같은 법원 등기국 2017. 3. 2. 접수제38815호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 2. 피고 C은 원고에 게 2004. 1. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적 청구: 피고 B은 원고에게 113,750,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2013. 8. 3. 사망한 D의 어머니이고, 피고 B은 D의 배우자이다.

나. 원고는 2004. 1. 13. 피고 C의 소유이던 별지 목록 기재 오피스텔(이하 '이 사건오피스텔'이라 한다)에 관하여 매매대금 1억 750만 원, 매도인 피고 C, 매수인 D으로 된 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 작성하였다. 당시 D은 참석하지않았다.

다. 이 사건 오피스텔에 관하여 2004. 2. 4. D 앞으로 2004. 1. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라 한다)가, 2017. 3. 2. 피고 B 앞으로 2013. 4. 19. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 상속등기'라 한다)가 순차로 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 4, 8, 9의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구 및 주장의 요지

가. 원고 청구의 요지

1) 주위적 청구

원고는 피고 C과 직접 이 사건 매매계약을 체결하면서 D과의 명의신탁약정(이하'이 사건

명의신탁약정'이라 한다)에 따라 D 앞으로 이 사건 이전등기를 마쳤는바, 이는 소위 '3자간 등기명의신탁'에 해당한다.

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 이 사건 명의신탁약정과 이 사건이전등기는 모두 무효이고, 이 사건 이전등기에 터 잡아 이루어진 이 사건 상속등기도무효이다.

따라서 원고와 피고 C 사이에서는 이 사건 매매계약이 여전히 유효하므로, 원고는 피고 C에 대한 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위해 피고C를 대위하여 피고 B에게 이 사건 이전등기와 상속등기의 각 말소등기절차의 이행을 구하고, 피고 C에게 2004. 1. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

2) 예비적 청구

설사 원고를 이 사건 매매계약의 당사자로 볼 수 없다고 하더라도 원고와 D 간의 명의신탁은 적어도 소위 '계약명의신탁'에 해당한다. 계약명의신탁에서 명의신탁자는 수탁자를 상대로 명의신탁자가 부담한 부동산 취득비용을 부당이득으로서 반환을 구할수 있으므로, D의 포괄승계인인 피고 B은 원고에게 이 사건 오피스텔의 매매대금 등그 취득비용을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

원고는 D에게 이 사건 오피스텔을 명의신탁한 것이 아니라 증여하였다.3. 원고와 D 사이의 명의신탁약정의 존재 여부

가. 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, 그후에도 자식의 협조 내지 승낙 하에 부모가 여전히 당해 재산에 대한 관리·처분권을행사하는 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).

나. 갑 4, 6, 10, 11, 13, 14의 각 기재와 증인 E의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 자신의 돈으로 이 사건 오피스텔을 매수한 후 이 사건 오피스텔에 부과된 제세공과금도 납부하였을 뿐만 아니라 이 사건 오피스텔에 관한 등기필증을 가지고 있었고, 이 사건 오피스텔을 다른 사람에게 임대하여 사용, 수익하면서 관리하고 있었던 사실을 인정할 수 있다.

그러나 한편, 위 각 증거와 을가 2의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고는 D에게 증여할 의사로 이 사건 오피스텔을 취득하여 D 이름으로 등기를 마친 후 당시 D이 미국에 체류 중이어서 D을 대신하여 이 사건 오피스텔을 관리하여 왔는데, 당시 D이 이의 없이 원고의 증여의사를 받아들임으로써 원고와 D 사이에 증여계약이 성립되었으므로, 이와 달리 원고가 D에게 이 사건 오피스텔을 명의신탁 하였다는 원고의 주장을 받아들이지 않는다. 따라서 원고가 D에게 이 사건 오피스텔을 명의신탁 하였음을 전제로 한 원고의 주위적 청구와 예비적 청구는 더 살필 필요 없이 이유 없다.

① 원고는 이 사건 이전등기를 마친 2004. 2. 4.부터 D이 사망한 2013. 8. 3.까지, 그리고 D의 사망 이후 이 사건 소제기 전까지 이 사건 오피스텔의 소유권회복을 위한 시도나 D과 피고를 상대로 소유권이전을 요구한 바가 없어 보인다.

② 원고는 피고에게 2017년부터 2019년까지 3년 동안 이 사건 오피스텔의 월세를 받게 해달라고 요구하기도 하였다.

③ 원고가 D에게 이 사건 오피스텔에 관한 명의를 신탁하여야 할 납득할 만한 이유가 없어 보인다.

④ 이 사건 매매계약 당시 매도인인 피고 C은 원고가 아들인 D에게 이 사건 오피스텔을 사서 주는 것으로 알고 있었던 것으로 보인다.

3. 결 론

원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.

판사 김도현

목 록

1. [1동 건물의 표시]

서울특별시 강남구

[도로명주소] 서울특별시 강남구

서울특별시 강남구

철골 및 철근콘크리트조 스라브지붕 19층 업무시설

1층 1162.72㎡ 2층 1177.24㎡ 3층 1196.52㎡ 4층 1117.80㎡

5층 1117.80㎡ 6층 1117.80㎡ 7층 1117.80㎡ 8층 1117.80㎡

9층 1117.80㎡ 10층 1117.80㎡ 11층 1117.80㎡ 12층 1117.80㎡

13층 1117.80㎡ 14층 1117.80㎡ 15층 1117.80㎡ 16층 1117.80㎡

17층 1117.80㎡ 18층 1117.80㎡ 19층 970.20㎡ 지하1층 2019.92㎡

지하2층 2019.92㎡ 지하3층 2019.92㎡ 지하4층 2013.26㎡

지하5층 2006.96㎡ 지하6층 1131.63㎡ 지하7층 1340.17㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제4층 호

철골 및 철근콘크리트조

40.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강남구

대 2319.4㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권

대지권의 비율 : 2,319.4분의 5.51 ㎡.

