

서울중앙지방법원 2021. 1. 15 선고 2018가합585252(본소), 2019가합1577(반소) 판결

[소유권이전등기 · 소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 정행

담당변호사 차행전, 손경식, 안미영, 최정필

소송대리인 법무법인 위

담당변호사 백종건, 서제석, 호제훈, 박희영

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 고민석, 여운국, 이예슬, 임수정, 주옥, 김진오

변 론 종 결 2020. 10. 16.

판 결 선 고 2021. 1. 15.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산의 각 1/2 지분에 관하여 1997. 5. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

반소 : 원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산의 각 3/10 지분에 관하여 1990. 3. 8. 지분양도약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 형제간으로서 부동산임대업 등을 영위하던 사람들인데(당초 사업자등록 명의를 피고 외 1명으로 하였다가 1998년 제1기 및 제2기 부가가치세 예정신고 무렵¹⁾ 피고 외 1명에서 피고로 변경하였는데, 이 사건 소 제기 전에 사업자등록 명의가 피고에서 피고와 원고로 다시 변경되었다²⁾), 1988. 11. 24. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 공동매수하고 이 사건 각 부동산에 관하여 원고와 피고의 지분을 각 1/2로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고와 피고는 1990. 3. 8. “이 사건 각 부동산에 대한 법원 등기부상에는 각 50%의 지분으로 등재되어 있으나 사실에 있어 투자의 차이가 있으므로 투자비율로의 지분으로 하고자 본 약정에 이른 것임. 이 사건 각 부동산의 지분은 피고 분으로 80%, 원고 분으로 20%로 정한다.”라는 내용의 약정서(을 제2호증, 이하 ‘이 사건 약정서’라 한다)를 작성하였다.

다. 원고는 1997. 5. 16. 피고와 사이에 원고가 피고로부터 이 사건 각 부동산을 매매대금 2억 6,000만 원에 매수하되 피고는 잔금을 받을 때 명의변경을 할 수 있는 모든 서류를 원고에게 주기로 한다는 내용의 매매계약서(갑 제1호증, 이하 ‘이 사건 매매계약서’라 한다)를 작성하였고, 피고는

1997. 5. 27. “서울 종로구 C 매매잔금을 1억 2,000만 원을 영수한다.”는 내용의 영수증(갑 제3호증, 이하 ‘이 사건 영수증’이라 한다)을 작성하였다.

[인정근거] 갑 제1내지 3호증, 을 제10, 20호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장에 관한 판단

가. 이 사건 약정서, 이 사건 매매계약서 및 이 사건 영수증의 진정성립 등에 관하여 1) 원고는 이 사건 약정서의 진정성립을, 피고는 이 사건 매매계약서 및 이 사건 영수증의 진정성립을 각각 다투므로 살피건대, 감정인 D의 인영감정결과에 의하면, 이 사건 약정서에 날인된 원고의 인영이 원고의 인감도장에 의한 것인 사실, 이 사건 매매계약서 및 이 사건 영수증에 각각 날인된 피고의 인영이 피고의 인감도장에 의한 것인 사실을 각각 인정할 수 있으므로, 위 각 날인행위가 원고와 피고의 의사에 기한 것임이 사실상 추정되어 일단 인영의 진정성립이 추정되므로, 이 사건 약정서, 이 사건 매매계약서 및 이 사건 영수증 전체의 진정성립이 추정된다.

2) 원고는 피고가 원고의 인감도장을 이용하여 이 사건 약정서를 위조하였다고 주장하고, 피고는 원고가 피고의 인감도장을 이용하여 이 사건 매매계약서와 이 사건 영수증을 각각 위조하였다는 취지의 주장을 하지만, 원고와 피고의 위와 같은 주장사실들을 인정할 증거가 없다.

나. 본소 청구원인에 관하여

1) 주장

원고가 피고에 대하여 이 사건 매매계약서에 기하여 이 사건 각 부동산의 각 1/2 지분에 관한 소유권이전등기절차를 구하는 데 대하여, 피고는 원고가 이 사건 매매계약서에 기한 대금 지급채무의 이행을 거절하는 의사를 미리 표시하였으므로 이와 같은 이행거절을 이유로 매매계약을 해제한다거나, 이 사건 매매계약서에 기한 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권으로서 계약체결일인 1997. 5. 16.부터 10년이 도과하여 소멸시효가 완성되었다고 주장한다.

2) 판단

가) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을

인정하여야 한다. 따라서 원고와 피고는 이 사건 매매계약서에 기재된 것과 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 것으로 볼 수 있다.

나) 그러나 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약이 1997. 5. 16. 체결되었고 이 사건 영수증에 의하면 원고가 1997. 5. 27. 피고에게 이 사건 매매계약상의 매매대금을 모두 지급한 것으로 볼 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권은 이 사건 소제기일인 2018. 11. 28. 이전에 이미 10년의 소멸시효기간이 경과하여 소멸하였다.

다) 이에 대하여 원고는 자신이 이 사건 매매계약 체결 이후부터 현재까지 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여는 소유권자로서, 나머지 각 1/2 지분에 관하여는 미등기매수인의 지위에서 이 사건 각 부동산 전체를 점유하면서 권리를 행사해 왔으므로 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행하지 않는다고 주장하지만, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약상 목적물(이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분)에 대한 점유의 이전이 있었다거나 그 관리 또는 이용의 이전(대법원 2013. 7. 11. 선고 2012다201410 판결 등 참조)이 있었던 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위와 같은 주장은 이유 없다.

3) 소결

결국 원고의 이 사건 본소 청구원인에 관한 주장은 이유 없다.

다. 반소 청구원인에 관하여

1) 주장

피고는 이 사건 약정서에 따르면 원고가 피고에게 이 사건 각 부동산 중 각 3/10 지분을 양도하기로 약정한 것으로 볼 수 있으므로(이하 '이 사건 약정'이라 한다) 원고에 대하여 이 사건 각 부동산 중 각 3/10 지분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 약정은 명의신탁된 이 사건 각 부동산 중 각 3/10 지분의 이전을 구하는 약정에 해당하여 무효이고, 피고가 이 사건 약정의 목적물(이 사건 각 부동산 중 각 3/10 지분)에 관한 점유취득을 하지 아니하였으므로 이 사건 약정에 기한 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 완성되었다고 주장한다.

2) 판단

이 사건 약정서의 기재 내용 등에 의하면, 이 사건 각 부동산 중 원고 명의로 된 지분 중 각 3/10의 실질적인 소유자는 그에 관한 매수비용을 부담하였던 피고로서 이 사건 약정서를 통해 그러한 등기상의 지분관계를 바로잡는다는 것, 즉 이 사건 약정은 이 사건 각 부동산 중 각 3/10 지분에 관하여 매수대금의 실질적 부담자인 피고와 명의자인 원고 사이에서 명의신탁관계가 성립됨을 전제로 하여 피고가 위와 같이 명의신탁된 부동산 지분 자체의 이전을 구하는 약정으로 볼 수 있다. 그런데 구 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(1995. 3. 30. 법률 제4944호, 이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 시행일인 1995. 7. 1. 전에 명의신탁약정에 의하여 부동산에 관한 물권을 명의수탁자의 명의로 등기하거나 하도록 한 명의신탁자는 부동산실명법 시행일부터 1년의 기간 이내에 실명등기를 해야 하고, 그렇지 않으면 명의신탁약정은 무효가 된다(부동산실명법 제11조). 결국 이 사건 약정의 전제가 되는 이 사건 각 부동산 중 각 3/10 지분에 관한 원고와 피고 사이의 명의신탁약정은 무효이고, 이 사건 약정 또한 이와 같이 무효인 명의신탁약정을 전제로 하여 명의신탁된 이 사건 각 부동산 중 각 3/10 지분의 이전을 구하는 약정에 해당하는 것이어서 역시 무효라고 보아야 한다(대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다63315 판결 등 참조).

따라서 이 사건 약정이 유효함을 전제로 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 피고의 이 사건 반소 청구원인에 관한 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구와 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이상주, 판사 김원목, 판사 김희진

목 록

1. 서울 종로구 대 625. 1㎡

2. 위 지상

철근콘크리트 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 업무시설 및 창고

1층 246.46㎡

2층 228.60㎡

3층 232.80㎡

4층 44㎡

지층 93.90㎡

구조내역: 지층, 1, 2, 3층은 철근 콘크리트조, 4층은 조적조

용도내역: 지층 대피소, 1층 중 148.36은 창고, 98.10은 사무실

2층 중 134.70은 창고, 93.90은 사무실, 3층, 4층은 사무실임

부속건물 벽돌조 슬래브 및 시멘트 블록조 평슬래브지붕 2층 창고

1층 16.56㎡

2층 8.68㎡

지층 12.40㎡

구조내역: 벽돌조 24.80㎡, 시멘트벽돌조 12.84㎡, 골.

1) 을 제10호증의 11, 12 참조

2) 피고가 주장하는 2013. 1. 1. 이후(을 제10호증의 43, 을 제20호증 각 참조) 과세관청이

사업자등록 명의를 피고에서 피고와 원고로 직권정정한 것으로 보인다.