

서울중앙지방법원 2023. 1. 11 선고 2022가합531450 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원고A지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 나산하

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 서평

담당변호사 정우일

변론 종결2022. 11. 16.

판결 선고2023. 1. 11.

주 문

1. 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관하여

가. 피고 B는 피고 C에게 의정부지방법원 남양주지원 2019. 5. 23. 접수 제52313호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 C은 원고에게 2019. 5. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 남양주시 D 일원에서 지역주택조합사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 시행하기 위하여 설립된 비법인사단이다.
- 2) 피고 B는 원고의 조합장으로 재직하였던 사람이고, 피고 C은 이 사건 사업의 사업부지 내에 있는 남양주시 E 답 2,374㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이다.

나. 이 사건 매매계약의 체결과 이 사건 소유권이전등기의 경로

- 1) 이 사건 토지에 관하여 2019. 5. 16. 피고 C을 매도인, 피고 B를 매수인으로 하고 매매대금을 1,924,038,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)이 체결되었다.
- 2) 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관하여 의정부지방법원 남양주지원 2019. 5. 23. 접수 제52313호로 피고 B 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

다. 이 사건 토지의 분할

이 사건 토지는 2019. 8. 22. 별지 목록 제1, 2항 기재 토지로 분할되었다(이하 분할 전후를 불문하고 '이 사건 토지'라고 한다).

【인정근거】다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2, 7호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 피고 C으로부터 이 사건 사업을 위하여 이 사건 토지를 매수하되 당분간 등기 명의를 당시 조합장이었던 피고 B 앞으로 해 두기로 하고, 피고 C과 사이에 매수인 명의를 피고 B로 하여 이 사건 매매계약을 체결하고 이에 따라 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다. 이와 같이 이 사건

매매계약과 이 사건 소유권이전등기는 이른바 3자간등기명의신탁에 의하여 체결되고 경료된 것인 바, 이 사건 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라고 한다) 제4조 제2항 본문에 의하여 무효이므로, 피고 B는 피고 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 하고, 피고 C은 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다. 이에 원고는 피고 C을 대위하여 피고 B에 대하여 이 사건 소유권이전등기에 관한 말소등기절차의 이행을 구하고, 피고 C에 대하여 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고들의 주장

이 사건 매매계약과 이 사건 소유권이전등기가 원고와 피고 B의 명의신탁약정에 따라 체결되고 경료된 것은 사실이나, 피고 B가 당사자가 되어 피고 C과 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고 이에 따라 이 사건 소유권이전등기를 마친 것이므로, 이 사건 토지에 관한 명의신탁관계는 이른바 계약명의신탁에 해당하고, 피고 C은 원고와 피고 B 사이의 명의신탁약정에 대하여 알지 못하였으므로, 피고 B는 이 사건 소유권이전등기를 마침으로써 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 의하여 이 사건 토지에 관한 완전한 소유권을 취득하였다.

3. 판단

가. 이 사건 토지에 관한 명의신탁관계의 성격

1) 명의신탁약정이 3자간등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자이고, 이 경우의 명의신탁관계는

3자간등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2022. 4. 28. 선고 2019다300422 판결 등 참조).

2) 갑 제2, 3, 5 내지 8, 10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 이 사건 토지는 원래 남양주시 E 답 3,729㎡(이하 '이 사건 원토지'라고 한다)였다가 2019. 4. 23. 이 사건 토지와 남양주시 F 답 294㎡ 및 G 답 1,061㎡(이하 위 F, G 토지를 합하여 'F,G 토지'라고 한다)로 분할된

사실, ② 애초에는 H 주식회사가 남양주시 I 일원에서 공동주택사업을 진행하면서 피고 C으로부터 이 사건 원토지를 포함한 피고 C 소유의 남양주시 I 일대 토지를 매수하였는데, 이후 원고와 J지역주택조합이 사업구역을 나누어 지역주택조합사업을 추진하게 되면서 원고와 피고 C 사이에 이 사건 원토지에 관한 매매계약을 다시 체결할 필요가 생긴 사실, ③ 다만 이 사건 원토지에는 보전녹지가 포함되어 있었던바, 이 사건 원토지를 보전녹지가 포함된 이 사건 토지와 보전녹지가 포함되지 않은 F,G 토지로 분할한 다음, 이 사건 토지에 관하여는 당시의 조합장이었던 피고 B 명의로 이 사건 매매계약을 체결하고 피고 B 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마치고, F,G 토지에 관하여는 원고 명의로 피고 C와 사이에 매매계약을 체결하고 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤는데, 이 사건 매매계약과 F,G 토지에 관한 매매계약은 같은 날 체결되었고, 이 사건 소유권이전등기와 F,G 토지에 관한 소유권이전등기도 같은 날 접수(접수번호가 연속되어 있다)되어 경료된 사실, ④ 이 사건 매매계약과 F,G 토지에 관한 매매계약은 동일한 양식의 계약서에 의하여 작성되었고 부동산표시, 매매대금, 매수인을 제외한 모든 내용이 동일하며, 각 매매계약의 매매대금도 같은 날 원고 명의의 계좌에서 피고 C 명의의 계좌로 지급된 사실, ⑤ 이 사건 매매계약의 계약서에는 특약사항으로 "본 매매계약은 K지구 공동주택 신축을 위한 토지 매매이며"라는 문구가 기재되어 있고, 이 사건 매매계약의 계약서의 매수인 주소 란에는 당초 원고의 주소지가 인쇄되어 있었으나 이를 수기로 피고 B의 주소지로 정정한 사실을 인정할 수 있는바, 이러한 이 사건 원토지에서 이 사건 토지와 F,G 토지가 분할된 경위, 이 사건 매매계약과 F,G 토지에 관한 매매계약이 체결되고 이 사건 소유권이전등기와 F,G 토지에 관한 소유권이전등기가 경료된 경위, 이 사건 매매계약과 F,G 토지에 관한 매매계약의 계약서 형식 및 그 대금지급 방법, 이 사건 매매계약의 특약사항 내용 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 원고와 피고 C 사이에 체결된 것이나 다만 매수인 명의만을 피고 B로 한 것이라고 보는 것이 타당하므로, 이 사건 토지에 관한 명의신탁관계는 3자간등기명의신탁으로 보아야 한다.

나. 원고의 피고들에 대한 청구에 대한 판단

1) 부동산실명법에 의하면 명의신탁약정은 무효이고, 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동도 무효이다(부동산실명법 제4조 제1항, 제2항). 따라서

3자간등기명의신탁에서 명의신탁 부동산에 관한 명의수탁자의 소유권이전등기는 무효이고 소유권은 매도인에게 있다. 3자간등기명의신탁의 경우 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 유효하므로 명의신탁자는 매도인에게 매매계약에 기초한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 무효인 명의수탁자 명의의 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다(대법원 2019. 7. 25. 선고 2019다203811, 203828 판결 등 참조).

2) 이 사건 토지에 관한 명의신탁관계가 3자간등기명의신탁인 것은 앞서 본 것과 같은바, 이 사건 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조 제2항 본문에 따라 무효이고 이 사건 토지의 소유권은 피고 C에게 있으며 이 사건 매매계약은 여전히 유효하게 존속하므로, 원고의 대위청구에 따라 피고 B는 피고 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 C은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

재판장판사이원석

판사구세희

판사이종욱

별지