

서울중앙지방법원 2024. 11. 26 선고 2022가단5307273 판결 [소유권이전등기의 말소등기절차
인수 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 신정혜, 전재원

피고B

소송대리인 법무법인 에이치로

담당변호사 강형주, 강유미

변론 종결 2024. 10. 22.

판결 선고 2024. 11. 26.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여
서울중앙지방법원 등기국 2000. 9. 7. 접수 제69154호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를
인수하라.

예비적으로, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C의 명의신탁약정 및 이 사건 소유권이전등기

1) 이 사건 부동산에 관하여 2000. 7. 25. 매도인 피고, 매수인 C, 매매대금 4억 1,000만 원, 계약금 4,000만 원은 계약 시 지급, 잔금 3억 7,000만 원은 2000. 9. 7. 지급하기로 하는 내용의 매매계약서가 작성되었다.

2) 원고는 매부인 C의 요청에 따라 명의를 빌려주기로 약정하였고(이하 '이 사건 명의신탁약정'이라 한다), C의 주도 하에 2000. 9. 7. 이 사건 부동산에 관하여 매도인 피고, 매수인 원고, 매매대금 3억 원으로 하는 2000. 7. 25.자 매매계약서가 작성되었으며(이하 '이 사건 매매'라 한다), 같은 날 원고 앞으로 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

3) 이후 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같이 여러 차례에 걸쳐 주식회사 D, 주식회사 E, 주식회사 F(이하 'D 등'이라 한다)의 각 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

2000. 9. 7.	주식회사 D	360,000,000	원고
288,000,000(변경)			
2016. 1. 20.	주식회사 D	808,800,000	G
2016. 1. 28.	주식회사 E	260,000,000	C
2016. 1. 28.	주식회사 F	390,000,000	C
2021. 6. 25.	주식회사 F	1,000,000,000	C

나. 원고와 C 사이의 분쟁

- 1) C은 이 사건 소유권이전등기 경로일 무렵부터 줄곧 이 사건 부동산에 거주하며 담보대출 원리금, 세금 등을 납부하는 등 소유자로서 이 사건 부동산을 점유, 사용해왔다.
- 2) 이후 C이 세금 등을 제대로 납부하지 않자, 원고는 2021년 중순경부터 여러 차례 등기명의를 이전해갈 것을 요청하였으나 C은 이에 응하지 않았다. 원고는 2022. 4. 19. C, G(C의 처이자 원고의 누나)에게 등기명의 회복을 최고하는 내용증명 우편을 발송하며, 2022. 5. 말까지 해결되지 않으면 법적 조치를 취하겠다고 경고하였고, 2022. 5. 30. 다시 C, G에게 같은 취지의 내용증명 우편을 발송하였으나, C은 여전히 이에 응하지 않았다.

다. 이 사건 소송의 경과 및 관련 민사소송

- 1) 원고는 2022. 10. 11. 피고를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라는 내용의 이 사건 소를 제기하였다¹⁾.
- 2) 원고는 2022. 11. 7. '이 사건 부동산의 실질적 소유자인 C이 이 사건 소송에 참가하여 소유 관계, 명의신탁약정의 효력 등에 대해 주장할 기회를 부여할 필요가 있다'라고 주장하며, C에 대한 소송고지를 신청하였고, 이 법원은 민사소송법 제84조 제1항에 따라 C에게 소송고지를 하였다.
- 3) 피고는 2022. 12. 26.자 준비서면을 통해 '부동산등기법상 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하는 D 등의 승낙이 없으므로 이 사건 말소등기인수 청구는 배척되어야 한다'는 주장을 하였다. 원고는 2023. 3. 3. D 등을 피고로 추가해달라는 필수적 공동소송인 추가 신청을 하였으나, 이 법원은 위 신청을 기각하였다.
- 4) 원고는 2023. 3. 17. D 등을 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차에 대하여 승낙의 의사표시를 할 것을 구하는 별소를 제기하였다(서울중앙지방법원 2023가합52534, 이하 '관련 민사소송'이라 한다).
- 5) 한편, 이 사건은 2023. 3. 21. 조정예 회부되었고, 조정참가결정을 통해 C과 G이 조정예 참가하였다. 상임조정위원회는 5회에 걸친 조정기일을 진행한 끝에 쌍방이 잠정적으로 합의한 조정안을 도출하여, 2024. 2. 26. 다음과 같은 내용의 조정을 갈음하는 결정을 하였다.

결정사항

1. 원고는 2024. 3. 31.까지 피고조정참가인 G에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 조정을

같은 결정 확정일자 조정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하며, 피고조정참가인 G은 이에 협조한다.

2. 제1항에 따른 이 사건 부동산의 소유권이전과 관련하여 발생하는 공과세금 및 이전비용 등 모든 제반 비용은 피고조정참가인 G이 부담한다.

3. 제1항의 소유권이전등기절차가 모두 완료되는 즉시 원고는 서울중앙지방법원 2023가합52534 사건(관련 민사소송)의 소를 취하한다.

4. 원고는 피고에 대한 이 사건 소를 취하하고, 피고는 이에 동의한다.

5. 소송비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 조정참가로 인한 비용 및 조정비용은 각자 부담한다.

6) 그런데 원고는 2024. 3. 19. 위 결정에 이의하였고, 2024. 5. 10.자 준비서면을 통해, '명의신탁자 측(C, G)이 조정절차 이후에 경제적 상황이 악화되어 결정사항 제2항 의무 이행을 기대할 수 없는 상황에 이르게 되었고, 원고는 명의신탁자 측의 구체적인 이행계획을 기다리다가 부득이 이의신청을 하게 되었다'라고 밝혔다.

7) 관련 민사소송 제1심 법원은 2024. 8. 14. '원고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고와 C 사이에 명의신탁약정이 있었다는 사실을 알면서 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기에 부족하고, 설령 피고가 위 사실을 알아 이 사건 소유권이전등기가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 "부동산실명법"이라 한다) 제4조 제2항 본문에 의하여 무효라고 하더라도, 이로써 이 사건 소유권이전등기에 터 잡아 새로운 이해관계를 맺은 D 등에게 대항할 수 없다.'라는 이유로 청구기각 판결을 선고하였다. 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

8) 원고는 2024. 9. 6.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 예비적 청구로 '진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차 인수 청구'를 추가하였다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 매매 당시 C을 당사자로 인식했으므로, 이 사건 명의신탁약정은 이른바 '3자간

등기명의신탁'에 해당하여 무효이고, 이 사건 소유권이전등기 역시 부동산실명법 제4조 제2항 본문에 따라 무효이다.

명의수탁자인 원고는 무효인 이 사건 소유권이전등기로 인해 세금 문제 등 불이익을 받을 우려가 있으므로, 이 사건 부동산의 실제 소유자인 피고를 상대로, ① 주위적으로는 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 것을 구하고, ② 예비적으로는 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 것을 구한다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 분쟁 주체와 내용, 이 사건 소제기 경위, 소송의 경과 등에 비추어 이 사건 소는 권리남용에 해당하거나, 소극적 권리보호요건을 갖추지 못하였거나, 소의 이익이 없거나, 신의칙에 반하여 부적법하다.

2) 관련 민사소송에서 피고가 이 사건 매매 당시 이 사건 명의신탁약정이 있다는 사실을 알았다고 볼 증거가 부족하다는 내용의 판결이 선고·확정되었는바, 이 사건 명의신탁약정은 이른바 '계약명의신탁'에 해당하고, 이 사건 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 따라 유효하다.

3) 주위적 청구에 관하여, 부동산등기법상 '등기상 이해관계 있는 제3자'인 D 등의 승낙이 없는 이상 이 사건 소유권이전등기에 관한 말소등기신청은 어차피 각하될 수밖에 없으므로 말소등기절차 인수 청구는 배척되어야 한다.

4) 설령 위와 달리 보더라도, 원고 주장 각 등기절차 인수청구권은 채권적 청구권으로서 10년의 소멸시효에 걸리므로, 권리를 행사할 수 있었던 때인 이 사건 소유권이전등기 경로일인 2000. 9. 7.로부터 10년이 경과함으로써 시효로 소멸하였다.

3. 이 사건 소의 적법 여부에 관한 판단

가. 관련 법리

일반적으로 권리의 행사는 신의에 좇아 성실히 하여야 하고 권리는 남용하지 못하는 것이므로, 권리자가 실제로 권리를 행사할 수 있는 기회가 있어서 그 권리행사의 기대가능성이 있었음에도 불구하고 상당한 기간이 경과하도록 권리를 행사하지 아니하여, 의무자인 상대방으로서도 이제는

권리자가 권리를 행사하지 아니할 것으로 신뢰할 만한 정당한 기대를 가지게 된 다음에, 새삼스럽게 그 권리를 행사하는 것이 법질서 전체를 지배하는 신의성실의 원칙에 위반하는 것으로 인정되는 결과가 될 때에는, 이른바 실효의 원칙에 따라 그 권리의 행사가 허용되지 않는다고 보아야 할 것이다(대법원 1992. 1. 21. 선고 91다30118 판결 참조).

실효의 원칙이 적용되기 위하여 필요한 요건으로서의 실효기간(권리를 행사하지 아니한 기간)의 길이와 의무자인 상대방이 권리가 행사되지 아니하리라고 신뢰할 만한 정당한 사유가 있었는지의 여부는 일률적으로 판단할 수 있는 것이 아니라, 구체적인 경우마다 권리를 행사하지 아니한 기간의 장단과 함께 권리자 측과 상대방 측 쌍방의 사정 및 객관적으로 존재하는 사정 등을 모두 고려하여 사회통념에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2023. 4. 13. 선고 2021다310484 판결 참조).

부동산등기법은 등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도(제23조 제1항), 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청할 수 있도록 규정하고 있다(제23조 제4항). 위 조항에서 승소한 등기권리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은, 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권채무 관계에서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기권리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결, 대법원 2021. 6. 30. 선고 2021다213019 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 위 인정사실 및 앞서 거시한 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음의 사정들에 비추어 보면, 원고가 피고를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차 인수청구권, 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차 인수청구권을 행사하는 것은 신의성실의 원칙에 위반하는 결과를 초래하므로, 실효의 원칙에 따라 허용되지 않는다고 봄이

타당하다.

- ① 원고가 주장하는 각 등기인수청구권은 부동산등기법에 따라 등기의무자에게 인정된 특수한 권리구제 수단인 등기인수소송의 소송물에 해당하는 권리로서, 그 행사는 신의에 좇아 성실히 하여야 하고 이를 남용하지 못하는 것이므로, 이른바 '실효의 원칙'의 적용 대상이 된다고 보아야 한다.
- ② 원고 주장과 같은 사유로 이 사건 소유권이전등기가 무효라면 원고 주장 각 등기인수청구권은 이 사건 소유권이전등기 경료일인 2000. 9. 7.경부터 행사할 수 있었다고 봄이 상당하다. 그럼에도 원고는 이 사건 소제기 전까지 약 22년 동안 피고에 대해 위 권리 행사를 위한 아무런 조치를 하지 않았다.
- ③ 이처럼 원고가 장기간 피고에 대해 등기인수를 문제 삼지 않았던 이유는 원고 스스로의 판단 하에 C과 이 사건 명의신탁약정을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳤기 때문이다. 원고는 C과 분쟁이 발생하자 뒤늦게 태도를 돌변하여 피고를 상대로 명의신탁약정 및 등기 무효를 주장하며 이 사건 소를 제기하였다.
- ④ 피고로서는 이 사건 부동산 매도 후 장기간 원고 측과 아무런 분쟁이 없었으므로, 원고가 그로부터 무려 22년이 지난 뒤에 새삼스럽게 명의신탁약정 및 등기 무효를 주장하며 등기인수청구권을 행사할 것을 전혀 예상할 수 없었을 것으로 보인다. 나아가 관련 민사소송의 확정판결에서 인정된 바와 같이 피고가 원고와 C 사이에 이 사건 명의신탁약정이 체결된 사실을 명확히 인식하였다고 보기도 어렵다. 원고의 등기인수청구권 불행사에 관한 피고의 신뢰에는 정당한 사유가 있다고 봄이 상당하다.
- ⑤ 위 인정사실에서 나타난 이 사건 소제기 경위와 내용, 조정 및 소송의 경과 등에 비추어 보면, 이 사건 분쟁의 실질적 주체는 원고와 C이고, 분쟁의 실질적 내용은 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 등기명의 이전 문제임이 명백하다. 원고는 명의신탁자인 C을 상대로 피고를 대위하여 등기인수청구 등을 하는 직접적인 방법으로써 등기명의 잔존으로 인한 불이익 해소를 도모함이 적절해 보인다.
- ⑥ 만일 피고에게 이 사건 부동산에 관한 등기명의가 회복되면, 피고는 인수되는 근저당권 및 세금 문제, C과의 후속 분쟁 등에 휩싸일 수 있는 불이익을 입게 되는 반면, 원고는 그 주장과 같이 부동산실명법을 위반하여 이 사건 명의신탁약정을 체결하고 장기간 이를 문제 삼지 않다가 C과 분쟁이 생기자 뒤늦게 태도를 돌변하는 행태를 보였음에도 등기명의 이전이라는 이익만을 얻게 된다.

이러한 결과는 앞서 본 등기인수소송의 제도 취지에 부합한다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 약 22년 전에 이미 이행이 완료된 이 사건 매매에 관한 법률관계의 안정성을 심각하게 훼손하는 결과를 초래한다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소는 부적법하므로 이를 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김정기

별지

1) 원고는 소 제기 당시에는 말소등기인수 청구만 하였다가, 이후 예비적 청구로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기인수 청구를 추가하였다.