

울산지방법원 2017. 1. 10 선고 2016가단52295 판결 [소유권이전등기말소등기 청구의 소]

재판경과

울산지방법원 2017. 10. 25 선고 2017나20517 판결

울산지방법원 2017. 1. 10 선고 2016가단52295 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

피고D

변론종결 2016. 12. 6.

판결 선고 2017. 1. 10.

주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청구취지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 울산지방법원 1995. 5. 19. 접수

제61559호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 분할 전 토지에 관한 소유권보존등기, 소유권이전등기

- 1) 경남 울산군(현 울산 울주군) E 임야 1,390평(이하 '분할 전 토지'라 한다)에 관하여 1931. 7. 7. '울산군 F리' 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.
- 2) 분할 전 토지에 관하여, 1931. 7. 7. '울산군 G면' 앞으로, 1938. 12. 20. 'H' 앞으로, 1939. 4. 7. 'I 외 6명' 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌고, 1971. 8. 28. 'J, K, 원고 A, 원고 B, 원고 C'(이하 위 5명을 '원고 등'이라 한다) 앞으로 '1965. 1. 1. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 분할 전 토지의 분할

- 1) 분할 전 토지는 1995. 5. 19. ① '울산 울주군 F리(이하 면 단위까지 생략한다) L 임야 1,255m², ② 'M 도로 354평, ③ 'N 임야 190평, ④ ○ 임야 52평, ⑤ 'P 임야 381m², ⑥ Q 임야 989m²로 분할되거나, 지목이 변경되었다.
- 2) ① 'L 임야 1,255m²는 2000. 4. 6. ① L 임야 300m²와 ⑦ R 임야 955m²로 분할되었다.
- 3) 2015. 9. 14. 아래와 같이 분할되었다.
 - 가) ② 'M 도로 354평은 ② M 도로 539m², ⑧ S 도로 160m², ⑨ T 도로 471m²로 분할되었다.
 - 나) ③ 'N 임야 190평은 ③ N 임야 593m², ⑩ U 임야 35m²로 분할되었다.
 - 다) ⑤ 'P 임야 381m²는 ⑤ P 임야 227m², ⑪ V 임야 154m²로 분할되었다.

다. 분할된 토지(이하 ①~⑩ 토지를 특정할 때 ①토지, ②토지 등으로 특정한다)에 관한 소유권이전등기

- 1) 1971. 8. 28. 원고 등 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 있던 ①, ⑥, ⑦, ⑩ 토지에 관하여 1995.

5. 19. W영농회 앞으로 '1975. 2. 20. 증여'를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 1971. 8. 28. 원고 등 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 있던 ⑤, ⑪ 토지(별지 목록 기재 각 부동산임. 이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 부동산 소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호로 제정된 것. 이하 '특별조치법'이라 한다)에 따라 청구취지와 같이 1995. 5. 19. 피고 앞으로 '1976. 4. 30. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

3) 지목이 도로인 ②, ⑧, ⑨ 토지에 관하여는 1971. 8. 28. 원고 등 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 채로 남아 있다.

[인정 근거] 갑 제1호증에서 갑 제17호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

가. 분할 전 토지에 관하여 1935('1931'의 오기임). 7. 7. ⑦ '울산군 F리' 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다가, 같은 날 ④ '울산군 G면' 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지고, 이후 1938. 12. 20. 'H' 앞으로, 1939. 4. 7. 'I' 외 6명' 앞으로, 1971. 8. 28. '원고 등' 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 명의신탁 약정 주장

1) ①에서 ⑩으로 소유권이전등기 될 당시 소유권이 '울산군 G면'에서 '울산군 F리'[이하 행정구역이 아닌 소유자를 특정할 때 'F리'라 한다. 'F리'는 단순한 행정구역을 가리키는 것이 아니라 그 행정구역 내에 거주하는 주민으로 구성된 법인 아닌 사단으로서 행정구역과 같은 명칭을 사용하는 주민공동체를 가리킨다(대법원 2008. 1. 31. 선고 2005다60871 판결 등 참조)]로 환원되었고, 이후 F리가 명의신탁 약정에 따라 마을주민이자 수탁자인 'H', 'I' 외 6명, '원고 등' 앞으로 차례로 소유권이전등기를 마쳤다(소장. 2016. 7. 25.자 준비서면 3, 5면). F리 마을 주민은 1975. 2. 20. W영농회를 설립하고, 분할 전 토지에 관하여 W영농회 소유로 귀속시키기로 하였다.

2) ①, ③, ④, ⑥, ⑦, ⑩ 토지에 관하여 1995. 5. 19. 소유권이전등기를 마친 W영농회는 원고 등과 명의신탁약정을 체결하고 1971. 8. 28. 이 사건 각 토지에 관하여 '1965. 1. 1. 매매'를 원인으로 원고 등 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다(2016. 7. 25.자 준비서면 2면). W영농회가 1965. 1. 1.경

이 사건 각 토지를 매수한 다음 원고 등과의 명의신탁약정에 따라 1971. 8. 28. 원고 등 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다[2016. 9. 12.자 준비서면 1면. W영농회가 1975. 2. 20. 설립되었다는 원고들의 1) 주장과 모순됨].

3) F리(또는 W영농회)와 원고 등의 명의신탁약정은 '계약명의신탁'에 해당한다(2016. 9. 12.자 준비서면 5면. 2016. 11. 25.자 준비서면 17면).

다. 분할 전 토지에서 분할된 이 사건 각 토지에 관한 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기는 특별조치법에 규정된 보증서의 3인의 보증인 중 1인이 피고로 되어 있는 등 특별조치법의 보증서를 허위로 작성하여 마친 소유권이전등기로서 원인무효이다.

라. 따라서 피고는 이 사건 각 토지의 공유자로서 공유물 방해배제청구권을 행사하는 원고들에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 원고가 피고에 대하여 피고 명의로 마친 소유권이전등기의 말소를 구하려면 먼저 원고에게 그 말소를 청구할 수 있는 권원이 있음을 적극적으로 주장·증명하여야 하고, 원고에게 이러한 권원이 있음이 인정되지 않는다면 설사 피고 명의의 소유권이전등기가 말소되어야 할 무효의 등기라고 하더라도 원고의 청구를 인용할 수 없다(대법원 2010. 1. 14. 선고 2009다67429 판결 등 참조).

나. 위 법리에 비추어 볼 때, 아래에서 보는 바와 같은 이유로 이 사건 원고들에게는 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구할 권원이 인정되지 아니하므로, 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기가 원인 무효의 등기인지, 등기부 취득시효·점유 취득시효 완성 등의 이유로 실체관계에 들어맞는 유효한 등기인지 등 나머지 점을 살필 필요도 없이 원고들의 말소 청구는 이유 없다.

1) 원고들이 주장한 명의신탁은 '양자간 등기명의신탁'에 해당한다[위 2.나.1) 참조].

2) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제11조 제1항 본문에 의하면, 법률 제4944호 부동산실명법 시행(1995. 7. 1.) 전에 명의신탁약정에 따라 부동산에 관한 물권을 명의수탁자의 명의로 등기하거나 등기하도록 한 명의신탁자는 법률 제4944호 부동산실명법 시행일부터 1년의 기간 이내에 실명등기 하여야 하고, 제12조 제1항에 의하면, 제11조에 규정된

기간 이내에 실명등기 또는 매각처분 등을 하지 아니한 경우 그 기간이 지난 날 이후의 명의신탁약정 등의 효력에 관하여는 제4조를 적용하며, 제4조 제1항에 의하면, 양자간 등기명의신탁 약정은 무효이고, 제4조 제2항에 의하면, 양자간 등기명의신탁 약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동도 무효이다.

3) 양자간 등기명의신탁의 경우 명의신탁자와의 명의신탁약정에 따른 명의수탁자 명의의 소유권이전등기는 법률 제4944호 부동산실명법의 유예기간이 경과한 1996. 7. 1. 이후에는 원인무효로서 말소되어야 한다. 그리하여 명의수탁자는 명의신탁자는 물론 제3자에 대한 관계에서도 수탁된 부동산에 대한 소유권자임을 주장할 수 없고, 소유권에 기초한 물권적 청구권을 행사할 수도 없다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다97864 판결 등 참조),

4) 원고들이 3자간 등기명의신탁을 주장한 것으로 볼 여지도 있으나[위 2.나.2)항 참조], 설령 3자간 등기명의신탁에 해당한다고 보더라도, 3자간 등기명의신탁의 경우에도 위 2)항은 그대로 적용된다. 또 3자간 등기명의신탁의 경우 부동산실명법에서 정한 유예기간 경과로 기존 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하여 매도인은 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있으므로(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다61654 판결 참조), 위 3)항과 같이 명의수탁자 명의의 소유권이전등기는 원인무효로서 말소되어야 하고, 명의수탁자는 명의신탁자는 물론 제3자에 대한 관계에서도 수탁된 부동산에 대한 소유권자임을 주장할 수 없으며, 소유권에 기초한 물권적 청구권을 행사할 수도 없다.

다. 원고들은 다음과 같이 주장한다.

1) 제1주장 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기는 특별조치법에 따른 것이어서 부동산실명법 제11조 단서에 정해진 '그 밖에 법률에 따라 명의수탁자로부터 제3자에게 부동산에 관한 물권이 이전된 경우'에 해당하므로, 원고 등 앞으로 마쳐진 1971. 8. 28.자 소유권이전등기와 관련하여 부동산실명법 제11조에 따른 실명등기의무가 인정되지 아니하여, F리(또는 W영농회)와 원고 등 사이의 명의신탁약정과 그 명의신탁약정에 따른 원고 등 명의의 1971. 8. 28.자 소유권이전등기는 여전히 유효하므로, 원고들에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구할 권원이 인정된다.

2) 제2주장 원고 등 앞으로 마친 1971. 8. 28.자 소유권이전등기는 계약명의신탁에 따른 것이고,

매도인이 명의신탁자인 F리(또는 W영농회)와 명의수탁자인 원고 등 사이의 명의신탁약정을 알지 못하였으므로, F리(또는 W영농회)와 원고 등 사이의 명의신탁약정과 원고 등 명의의 1971. 8. 28.자 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조 제2항 단서 규정에 따라 유효하므로, 원고들에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구할 권원이 인정된다.

라. 원고들의 위 주장은 아래에 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

1) 제1주장에 관한 판단 가) 부동산실명법 제11조 본문은 법률 제4944호 부동산실명법 시행일부터 1년의 기간 이내에 실명등기의무가 있음을 규정하면서, 단서에서 "다만, 공용징수, 판결, 경매 또는 그 밖에 법률에 따라 명의수탁자로부터 제3자에게 부동산에 관한 물권이 이전된 경우(상속에 의한 이전은 제외한다)와 종교단체, 향교 등이 조세 포탈, 강제집행의 면탈을 목적으로 하지 아니하고 명의신탁한 부동산으로서 대통령령으로 정하는 경우는 그러하지 아니하다."라고 규정하여 예외적으로 실명등기의무를 면제하고 있다.

부동산실명법 제11조 단서는 민법 제187조(상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다)의 등기를 요하지 아니하는 부동산 물권취득 규정에 따른 물권변동으로 신탁부동산에 관한 물권이 제3자에게 이전된 경우 예외적으로 실명등기의무를 면제한 것으로, 이때에는 제3자가 적법하게 권리를 취득하므로 실명등기가 있을 수 없음을 전제로 하는 것이다. 한편 민법 제187조에 규정된 상속의 경우 등기를 요하지 아니하는 부동산 물권취득에는 해당되지만, 수탁자가 사망한 경우 수탁자 지위가 수탁자의 상속인에게 승계되므로, 부동산실명법 제11조 단서는 상속의 경우 유예기간 내에 실명등기를 마쳐야 한다는 취지로 규정하였다.

그런데 특별조치법 제1조는 "이 법은 부동산등기법에 의하여 등기하여야 할 부동산으로서 이 법 시행 당시 소유권보존등기가 되어 있지 아니하거나 등기부기재가 실제 권리관계와 일치하지 아니하는 부동산을 용이한 절차에 의하여 등기할 수 있게 함을 목적으로 한다."고 규정하고, 제3조는 "이 법은 제2조에 규정된 부동산으로서 1985년 12월 31.일 이전에 매매·증여·교환 등 법률행위로 인하여 사실상 양도된 부동산, 상속받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 이를 적용한다."고 규정하고 있다.

위 규정에 비추어 보면, 특별조치법은 특별조치법에 따른 '소유권이전등기'가 필요한 부동산의 경우
① 매매·증여·교환 등 법률행위로 사실상 양도된 부동산과 ② 상속받은 부동산(부동산실명법 제11조
단서의 적용을 받지 않음)에 관하여 적용된다.

따라서 위 ①의 경우 '법률행위로' 사실상 양도된 부동산에 관하여 특별조치법에 따라
소유권이전등기를 마침으로써 비로소 소유권을 취득하는 경우에 해당되고, 소유권이전등기를 마치지
않더라도 '법률에 따라' 소유권을 취득하는 경우(예: 귀속재산 불하에 의한 소유권 취득, 분배농지의
소유권 취득 등)로 볼 수는 없다.

그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 토지에 관하여 특별조치법에 따라 1995. 5. 19. 피고 앞으로
'1976. 4. 30. 매매'를 원인으로 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐진 이상 이 사건 각
소유권이전등기는 위 ①의 경우로서 특별조치법에 따라 소유권이전등기를 마침으로써 비로소
소유권을 취득하는 경우에 해당한다.

결국, 이 사건 각 소유권이전등기는 '법률행위로 명의수탁자로부터 제3자에게 부동산에 관한 물권이
이전된 경우'에 해당할 뿐이고, 부동산실명법 제11조 단서에 정해진 '그 밖에 법률에 따라
명의수탁자로부터 제3자에게 부동산에 관한 물권이 이전된 경우'에 해당하지 아니한다.

나) 또 원고들의 제1주장은 명의수탁자(원고들)로부터 소유권이전등기를 마친 제3자(피고)가
적법하게 권리를 취득하므로 실명등기가 있을 수 없음을 전제로 하는데, 이는 원고들이 피고 명의의
이 사건 각 소유권이전등기가 원인무효라고 주장하는 것과 모순된다. 이 점에서도 부동산실명법
제11조 단서를 근거로 한 원고들의 제1주장은 받아들일 수 없다.

2) 제2주장에 관한 판단 부동산실명법 제4조 제1항, 제2항에 의하면, 명의신탁자와 명의수탁자가
명의신탁약정을 맺고, 이에 따라 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지
못하는 소유자와 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 기초하여 당해 부동산의
소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁 약정이
무효임에도 그 소유권이전등기에 의한 당해 부동산에 관한 물권변동 자체는 유효한 것으로 취급되어
명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하고, 부동산실명법 시행 전에 위와 같은 명의신탁
약정과 그에 기초한 물권변동이 이루어진 다음 부동산실명법 제11조에서 정한 유예기간 내에

실명등기 등을 하지 않고 그 기간을 경과한 때에도 같은 법 제12조 제1항에 의하여 제4조의 적용을 받게 되어 위 법리가 그대로 적용된다(대법원 2002. 12. 26. 선고 2000다21123 판결 등 참조). 원고들은 2.나.1),2)항에서 본 바와 같이 F리(또는 W영농회)와 원고 등 사이에 양자간 등기명의신탁 약정 또는 3자간 등기명의신탁 약정이 체결되었음을 전제로 주장하다가, 피고가 원고들의 말소등기청구 권원을 문제 삼자 비로소 제1주장과 더불어 제2주장을 하면서 위 2.나.3)항과 같이 F리(또는 W영농회)와 원고 등 사이에 계약명의신탁 약정이 체결되었다고 주장하였다. 이러한 원고들의 주장 경위에 비추어 볼 때, F리(또는 W영농회)와 원고 등 사이에 계약명의신탁 약정이 체결되었다고 보기 어렵다.

설령 계약명의신탁 약정이 체결되었다고 가정하더라도, 원고들은 'I 외 6명이' F리 주민으로서 F리와 명의신탁 약정을 체결한 적이 있다고 주장한 점[2.나.1)항 참조]에 비추어 보면, 원고 등의 전 소유명의자로서 매도인에 해당하는 'I 외 6명'이 F리(또는 W영농회)와 원고 등 사이에 명의신탁약정이 있었다는 사실을 알지 못한 경우에 해당한다고 보기 어려워, 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 따라 원고 등 명의의 1971. 8. 28.자 소유권이전등기가 유효한 경우라고 볼 수도 없다.

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

판사당우증

별지