

의정부지방법원 2014. 12. 11 선고 2013가단161274 판결 [소유권이전등기말소 청구 등]

재판경과

의정부지방법원 2015. 10. 23 선고 2015나50119 판결

의정부지방법원 2014. 12. 11 선고 2013가단161274 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2014. 9. 18.

판결 선고 2014. 12. 11.

주문

1. 피고 B은 피고 C에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2007. 8. 23.

접수 제25068호로 마친 소유권이전등기의,

나. 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2012. 2. 20.

접수 제3520호로 마친 소유권이전등기의,

다. 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2012. 2. 20.

접수 제3520호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고 C은,

가. 망 D에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 1978. 5. 24. 접수 제38150호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 망 E에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 1984. 5. 28. 접수 제28443호로 마친 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고 C의 어머니인 E은 1970년경 남편을 여의고 자녀 4명(F, G, 피고 C, 원고)과 함께 고향인 구리시로 왔는데, E의 남동생인 D가 E에게 자신 소유의 경기 양주군 H 전 45평(이 토지는 지목변경, 면적단위환산을 거친 후 1991. 12. 30. 구획정리로 인한 환지까지 거쳐 지번이 변경되어 별지 목록 제1항 기재 부동산이 되었다)을 증여하였다. 그런데 위 H 토지에 관하여 E은 D로 하여금 첫째 아들인 피고 C에게 그 소유권 명의를 이전해 주도록 하여, D가 1978. 5. 24. 피고 C에게 의정부지방법원 구리등기소 접수 제38150호로 같은 해 4. 20.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

나. 이후 1980년경 위 H 토지 중 일부가 소방도로에 편입되어 수용되었고, 이후 E은 그 나머지 토지

부분인 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하였다. 그런데 이 사건 건물에 관하여도 E은 자신 명의로 소유권보존등기를 마치지 아니하고, 피고 C 명의로 1984. 5. 28. 의정부지방법원 구리등기소 접수 28443호로 소유권보존등기(이하 '이 사건 소유권보존등기'라 한다)가 마치도록 하였다.

다. 그 무렵 E은 이 사건 토지 및 건물을 두 아들인 피고 C과 원고에게 각 1/2 지분씩 증여하였고, 이 사건 토지에 관하여 이미 피고 C 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있어 원고는 자신이 E으로부터 증여받은 1/2 지분을 피고 C으로부터 이전해 오지 않고 그 명의를 그대로 피고 C으로 두었고, 이 사건 건물에 관하여도 원고는 자신이 E으로부터 증여받은 1/2 지분을 피고 C으로부터 이전해 오지 않았다.

라. 이후 피고 C은 2007. 8. 23. 이 사건 토지 및 건물 중 각 1/2 지분을 처인 피고 B에게 증여하여 같은 날 의정부지방법원 구리등기소 접수 제25068호로 각 소유권이전등기를 마쳐주었고, 2012. 2. 20. 이 사건 토지 및 건물의 나머지 각 1/2 지분도 피고 B에게 증여하여 같은 날 의정부지방법원 구리등기소 접수 제3520호로 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 피고들은 이 사건 건물 2층에서 계속 거주해 오고 있으며, 원고 역시 1985년경 이 사건 건물 옥상에 가건물을 지은 후 지금까지 그 곳에서 거주하고 있다. 한편 이후 I이 사망하였고, E은 2013. 5. 18. 사망하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 7, 11호증의 각 기재 및 영상, 증인 I, G의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 살피건대, 앞서 본 인정사실과 갑 제8 내지 10, 12, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 망 D가 1970년경 당시 4자녀와 어렵게 살아가고 있던 누나 망 E을 도와주기 위하여 이 사건 토지를 증여하기로 결심하였으므로 누나인 망 E에게 증여할 의사였다고 봄이 상당하고 첫째 아들이라고 하더라도 당시 10대에 불과한 조카 피고 C에게 이를 증여하여 줄 의사였다고 보기는 어려운 점, ② 원고가 이 사건 건물이 신축된 이후부터 현재까지 이 사건 건물에 대한 상·하수도 사용료, 전기료 등 각종 제세공과금을 1/2 가량 계속적으로 부담해 온 것으로 보이는 점, ③ 원고는 1984년경부터 이 사건 건물 1층에서 피고 C과 함께 'J서점'을 운영한 바

있고, 1985. 1. 21. 이 사건 건물을 사업장소재지로 하여 'K식당'이라는 상호로 사업자등록을 한 후 그 이후부터 현재까지 음식점을 운영하고 있는바, 아무리 원고가 피고 C의 동생이라고 하더라도 어머니인 망 E의 증여의사가 전혀 없는 상태에서 원고에게 수십년동안 계속하여 이 사건 건물에서 살게 하고 영업을 하도록 해주었을지 의문이 있는 점, ④ 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 건축된 것이 1982년 내지 1984년경인 것으로 보이는데 이 건축비를 피고들 부부가 실제로 부담하였다고 볼 자료는 없으며 그 당시 망 E이 시장에서 장사를 하여 번 돈으로 이 사건 건물을 건축하였다는 증인 I, G의 각 증언 내용이 신뢰할 만한 것으로 보이는 점, ⑤ 이 사건 건물 1층 상가는 4칸으로 나뉘어져 있는데 원고와 피고 C이 각 2칸씩 나누어 사용하고 있는 점, ⑥ 원고 및 피고 C의 누나인 G과 망 E의 남동생인 I이 원고의 주장에 부합하는 내용의 증언을 일관되게 하고 있으며, 생전 망 E의 동영상에 의하더라도 망 E이 이 사건 토지 및 건물을 피고 C에게 모두 증여하였다는 의사는 아닌 것으로 보이는 점 등까지 더하여 보면, 망 D는 누나인 망 E에게 이 사건 토지를 증여하였고 망 E이 1978. 5. 24. 경 이를 피고 C에게 명의신탁 하였으며, 이후 망 E이 적어도 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마칠 당시인 1984년경 원고와 피고 C에게 이 사건 토지를 1/2 지분씩 증여하였는데 당시 원고는 이전 받아야 할 이 사건 토지 중 1/2 지분을 형인 피고 C에게 명의신탁 하였고, 한편 망 E이 1984년경 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 건축하여 이를 원시취득 하면서 그 명의를 피고 C 앞으로 하였다가 그 이후 이 사건 토지와 마찬가지로 이 사건 건물 역시 원고와 피고 C에게 1/2 지분씩 증여하였는데, 당시 원고가 이 사건 건물 중 1/2 지분 역시 피고 C에게 명의신탁 하였다고 봄이 상당하다.

또한 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고들이 부부관계에 있는 점, ② 피고 B도 피고 C과 수십년동안 혼인관계를 유지해 오면서 망 E의 위 증여의 의사표시를 충분히 알고 있었을 것으로 보이는 점, ③ 피고들의 혼인관계가 현재까지도 유지되고 있는데 그 사이인 2007년경 및 2012년경에 피고 C이 피고 B에게 이 사건 토지 및 건물 중 각 1/2 지분씩을 증여할 특별한 사정이 없으며 피고들 역시 피고 C의 사업상 채무 부담으로 이 사건 토지 및 건물에 압류 등이 진행될 것을 우려하여 피고 B에게 위 각 지분을 이전하였다고 진술하고 있는 점, ④ 2009년경 원고와 피고들 사이에 이 사건 토지 및 건물과 관련한 다툼이 발생하여 경찰까지 출동한 적이 있었고 그 이후 피고 C이 이 사건 토지 및 건물의 각 1/2 지분을 피고 B에게 이전한 점 등을 종합하면, 피고들 사이의

2007. 8. 23. 및 2012. 2. 20. 각 증여는 통정허위표시로서 효력이 없다고 할 것이다.

나. 1) 앞서 본 바에 따라 우선 이 사건 토지에 관하여 보건대, 이 사건 토지에 관한 망 D, 망 E, 피고 C 사이의 3자간 명의신탁약정 및 이 사건 토지에 관한 이 사건 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '이 사건 법률'이라 한다) 제11조 제1항, 제12조 제1항에 따라 모두 무효가 되고, 다만 그 결과 명의신탁된 이 사건 토지는 망 D 소유로 복귀하므로, 망 D(또는 그 상속인, 이하 같다)은 명의수탁자인 피고 C에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있으며, 한편 이 사건 법률에서 정한 유예기간 경과 후에도 망 D와 명의신탁자인 망 E 사이의 증여계약은 여전히 유효하므로, 망 E(또는 그 상속인, 이하 같다)은 망 D에 대하여 증여계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 망 D를 대위하여 명의수탁자인 피고 C에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2009다49193 판결 취지 등 참조). 따라서 망 E에 대하여 이 사건 토지 중 1/2 지분을 증여받은 원고가 위 증여계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 망 E와 망 D를 순차 대위하여 피고 C를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구함에 대하여, 피고 C은 망 D에게 이 사건 토지에 관하여 마친 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

또한 망 E에 대하여 이 사건 토지 중 1/2 지분을 증여받은 원고가 위 증여계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 망 E, 망 D와 피고 C을 순차 대위하여 피고 B를 상대로 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 피고 B 명의의 소유권이전등기의 말소를 구함에 대하여, 피고 B은 피고 C에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2007. 8. 23. 접수 제25068호로 마친 소유권이전등기 및 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 같은 등기소 2012. 2. 20. 접수 제3520호로 마친 소유권이전등기에 관하여 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 다음으로 이 사건 건물에 관하여 보건대, 이 사건 건물에 관한 망 E와 피고 C 사이의 명의신탁약정 및 이에 따른 이 사건 건물에 관한 이 사건 소유권보존등기는 이 사건 법률 제11조 제1항, 제12조 제1항에 따라 모두 무효가 되고, 다만 그 결과 명의신탁된 이 사건 건물은 망 E 소유로 복귀하므로, 망 E은 명의수탁자인 피고 C에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다. 따라서 망 E에 대하여 이 사건 건물 중 1/2 지분을 증여받은 원고가 위 증여계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보전하기

위하여 망 E를 대위하여 피고 C을 상대로 이 사건 소유권보존등기의 말소를 구함에 대하여, 피고 C은 망 E에게 이 사건 건물에 관하여 마친 이 사건 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 또한 망 E에 대하여 이 사건 건물 중 1/2 지분을 증여받은 원고가 위 증여계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 망 E과 피고 C을 순차 대위하여 피고 B을 상대로 이 사건 건물 중 1/2 지분에 관한 피고 B 명의의 소유권이전등기의 말소를 구함에 대하여, 피고 B은 피고 C에게 이 사건 건물 중 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2012. 2. 20. 접수 제3520호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 이에 대하여 피고들은, 설사 명의신탁 약정이 있었다고 하더라도 원고가 대위행사하고 있는 망 D의 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권은 망 D가 1978년 이래로 이 사건 토지를 점유한 사실이 없으므로 1988년 무렵 소멸시효가 완성되어 소멸되었다는 취지의 주장을 한다. 그러나 부동산의 매수인이 목적물을 인도받아 계속 점유하는 경우에는 매도인에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 진행되지 않고, 이러한 법리는 3자간 등기명의신탁에 의한 등기가 유효기간의 경과로 무효로 된 경우에도 마찬가지로 적용되므로, 그 경우 목적 부동산을 인도받아 점유하고 있는 명의신탁자의 매도인에 대한 소유권이전등기청구권 역시 소멸시효가 진행되지 않는다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2013다26647 판결 등 참조). 따라서 망 D의 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권이 소멸시효가 완성되었다는 피고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이재회

별지