

인천지방법원 2021. 8. 31 선고 2020가단206716 판결 [소유권이전등기 등 말소청구의 소]

---

## 전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 이루 담당변호사 최정현

피 고 1. D

2. E

변 론 종 결 2021. 4. 27.

판 결 선 고 2021. 8. 31.

## 주 문

1. 원고들에게 별지 목록 부동산에 관하여,

가. 피고 D은 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2019. 1. 18. 접수 제5543호로 마친  
소유권이전등기의,

나. 피고 E은 같은 등기소 2019. 1. 31. 접수 제9818호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각  
말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고들과 피고 E은 망 F(이하 'F'이라 한다)의 자녀들로 F이 2019. 3. 4.경 사망함에 따라 F의 재산을 각 1/4 지분씩 상속하게 되었다.

나. 별지 목록 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여, F은 2014. 8. 25.경 2012. 12. 31.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 D은 F이 사망하기 이전인 2019. 1. 18.경 F으로부터 2019. 1. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고 E은 2019. 1. 31.경 피고 D으로부터 2019. 1. 31.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳤다(피고 D 명의의 소유권이전등기를 '이 사건 소유권이전등기', 피고 E 명의의 소유권이전청구권가등기를 '이 사건 가등기'라 한다).

다. 피고 D이 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 것과 관련하여 인천지방법원 2020고약20374호로 피고 E은 부동산실권리자명의등기에관한법률위반죄로 벌금 5,000,000원, 피고 D은 부동산실권리자명의등기에관한법률위반죄로 벌금 2,000,000원의 약식명령을 발령받았다. 이에 대하여 피고들은 모두 정식재판을 청구하였으나, 2021. 7. 9. 피고 E은 벌금 10,000,000원, 피고 D은 벌금 3,000,000원의 유죄판결을 선고받았고(인천지방법원 2021고정360), 2021. 7. 17. 위 판결이 확정되었다(위 판결의 범죄사실은 아래 표 기재와 같다). 피고들은 2006.경부터 2007.경까지 사이에 같은 직장의 동료였던 사이이다.

누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니 된다.

그럼에도 불구하고 피고 E은 김포시 G에 있는, H 아파트 I동 J호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)

를 소유하고 있던 자신의 모친 K의 건강이 2018. 8.경 나빠지자, 장차 자신이 위 아파트를 상속받게 되어 다주택자가 되면 세금 등의 문제가 발생할 것을 우려하여 위 아파트의 소유권을 지인 명의로 이전등기하기로 마음먹었다.

피고 E은 2019. 1.경 불상지에서 피고 D에게 전화하여 “내가 구례 아파트에 입주를 해야 하는데, 그렇게 되면 1가구 3주택이 된다. 이 사건 아파트를 급하게 매매를 해야 하는데, 아파트가 안 나갈 수도 있으니 네 이름으로 등기를 해 달라.”고 요구하고, 피고 D은 이를 승낙함으로써 구두로 명의신탁약정을 체결하였다.

이후 피고 E은 2019. 1. 17.경 이 사건 아파트에서, K이 피고 D에게 이 사건 아파트를 매매대금 4억 3,500만 원에 매도하는 내용으로 매매계약을 체결한 다음 법무사를 통하여 인천지방법원 2019. 1. 18. 접수 제5543호로 피고 D 앞으로 2017. 1. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

이로써 피고 E은 명의신탁자로서 명의신탁약정에 따라 부동산에 관한 물권을 타인의 명의로 등기하게 하고, 피고 D은 명의수탁자로서 같은 명의신탁약정에 따라 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 대한 판단

### 가. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제4조 제1, 2항에 의하면 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효이므로, 명의신탁자가 그 소유인 부동산의 등기명의를 명의수탁자에게 이전하는 양자간 등기명의신탁의 경우 명의신탁약정에 의한 명의수탁자 명의의 소유권이전등기는 원인무효로 말소되어야 한다.

피고 E이 F을 대리하여 피고 D에게 이 사건 아파트에 관한 명의를 신탁한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 E과 피고 D 사이의 위 명의신탁약정 및 이에 따른 이 사건 아파트에 관한 피고 D 명의의 이 사건 소유권이전등기는 부동산실명법에 따라 무효이고, 이처럼 부동산에 관하여

원인무효의 등기가 마쳐진 경우, 부동산의 공유자는 공유물에 대한 보존행위로서 원인무효의 등기 전부의 말소를 구할 수 있다.

따라서 피고 D은 F의 상속인들인 원고들에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

부동산실명법 제4조 제3항에서 ‘제3자’란 명의신탁 약정의 당사자 및 포괄승계인 이외의 사람으로서 명의수탁자가 물권자임을 기초로 그와 사이에 직접 새로운 이해관계를 맺은 사람을 말하므로, 명의신탁자는 여기의 제3자에 해당하지 아니한다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2014다53790 판결 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 피고 E은 F을 대리하여 실질적인 명의신탁자로서 피고 D에게 이 사건 아파트에 관한 명의를 신탁한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 부동산실명법 제4조 제3항에서 말하는 제3자에 해당한다고 볼 수 없으므로 이 사건 아파트에 관한 피고 E 명의의 이 사건 가등기 또한 무효이고, 부동산의 공유자는 공유물에 대한 보존행위로서 원인무효의 등기 전부의 말소를 구할 수 있다.

따라서 피고 E은 F의 상속인들인 원고들에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### **3. 결론**

원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강태호

[별 지]

목 록

## 1. 1동의 건물의 표시

경기도 김포시   동[도로명 주소] 경기도 김포시 

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층 공동주택(아파트)

지2층 내지 23층

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 경기도 김포시  대 65939.8㎡

전유부분의 건물의 표시

제10층  호 철근콘크리트구조 84.7624㎡

대지권의 표시

1. 소유권대지권 65939.8분의 50.5786 -끝-

