

대법원 2015. 5. 14 선고 2012다105369 판결 [소유권보존등기 말소등기 등]

전 문

원고, 피상고인

대한민국

피고, 상고인

황○○ 외 4

원 심 판 결 서울고등법원 2012. 10. 11. 선고 2012나30153 판결

판 결 선 고

2015. 5. 14

주 문

원심판결의 주위적 및 예비적 청구에 관한 피고들 패소 부분 중 원심판결서 별지 목록 기재 각 부동산 중 대지권의 목적인 토지에 관한 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.
나머지 상고를 각 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제3점에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 AAA개발을 실질적으로 운영한 KKK이 AAA개발의 사업자로서 이 사건 오피스텔을 신축한 것이고, 따라서 KKK이 이 사건 오피스텔의 각 구분소유 부분인 이 사건 각

부동산 중 건물 부분을 원시취득하였다고 하여, 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구 중 위 건물 부분에 관한 청구를 일부 인용하였다.

관련 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상 고이유의 주장과 같이 신축건물의 소유권귀 속이나 계약명의신탁약정에 있어 물권변동 의 효력에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 상고이유 제1, 2점에 관하여

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라고 한다) 제4조 제1 항, 제2항에 의하면, 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 맺고 명의 수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이 에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되 고, 다만 명의신탁자에 대하여 그로부터 제공받은 매수자금 상당액의 부당이득반환의무를 부담하게 된다(대법원 2005, 1. 28. 선고 2002다66922 판결 등 참조).

한편, 명의신탁약정이 이른바 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 타인을 통하여 부동산 을 매수함에 있어 매수인 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면 이때의 명의신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 설령 계약의 상대방인 매도인이 그 명의신탁관계를 알고 있었다고 하더라도 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자 에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 그 명의신탁관계는 계약명의신탁에 해당한다고 보아야 함이 원칙이다(대법원 2013, 10. 7,자 2013스133 결정 참조).

이러한 법리에 비추어 원심판결 이유를 살펴보면, AAA개발은 2001. 10. 30. 피고 KKK외 2명의로 HHH부터 이 사건 토지를 매수하고, 이 사건 토지 위에 이 사건 오피스텔을 신축한 사실을 알 수 있는데, 이러한 사실관계에 비추어 볼 때 원심의 판단과 같이 KKK가 AAA개발을 실질적으로 운영한 사업자로서 이 사건 오피스텔을 신축한 것이라고 하더라도, 이 사건 토지에 관하여는 다른 특별한

사정이 없는 한 피고 KKK외 2명과 명의신탁약정을 맺고, 이에 따라 HHH와 사이에 계약명의신탁의 형태로 매매계약을 체결한 것으로 볼 여지가 크다고 보인다. 그런데 기록에 의하면, HHH는 이 사건 토지에 관한 매매계약 당시 실제 매수자가 명의자인 피고 KKK외 2명이 아닌 제3자라는 사실을 들은 적이 없다는 것이므로, 만약 위 매매계약이 위와 같이 계약명의신탁의 형태로 체결된 것이라면 HHH가 위 매매계약 당시 명의신탁약정을 알지 못하였다고 보아 그 명의수탁자인 피고 KKK외 2명이 이 사건 토지의 완전한 소유권을 취득하게 되고 명의신탁자인 KKK는 위 피고들에 대하여 그 가 제공한 매수자금 상당액의 부당이득반환청구권을 취득하게 될 뿐이라고 할 것이다.

그런데도 원심은 이 사건 토지에 관한 매매계약이 계약명의신탁에 해당하는지 여부 와 매도인이 그러한 명의신탁약정을 알지 못하였는지 여부에 관하여 제대로 살펴보지 아니한 채 만연히 AAA의 실질적인 사업자인 KKK이 이 사건 오피스텔의 대 지권의 목적으로 된 이 사건 토지에 관하여도 그 소유권을 취득하였다는 전제에서 이 사건 각 부동산에 관한 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구 중 대지권의 목적인 토지에 관한 부분까지 일부 인용 하였는바, 이 부분 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 아니하거나 계약명의신탁약정에 있어 물권변동의 효력에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결의 주위적 및 예비적 청구에 관한 피고들 패소 부분 중 원심판결 서 별지 목록 기재 각 부동산 중 대지권의 목적인 토지에 관한 부분을 각 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리 판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 각 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.