

춘천지방법원 2022. 1. 27 선고 2019나54921 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 평호

담당변호사 김영희, 배고운

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인(유한) 우송

담당변호사 장경식, 권해인, 김도현

변 론 종 결 2021. 12. 9.

판 결 선 고 2022. 1. 27.

제1 심판결 춘천지방법원 2019. 11. 27. 선고 2018가단59447 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심판결의 누락된 별지 목록을 이 판결의 별지 목록으로 추가하는 것으로 결정한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적으로, 피고는 소외 C에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 2/3지분에

관하여 E 앞으로 춘천지방법원 인제등기소 2014. 11. 20. 접수 제9530호로 마쳐진 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 등기’라 한다) 중 1/2 지분(= 이 사건 토지의 1/3 지분1))에 관하여 말소등기절차를 이행하라.

나. 예비적으로, 피고는 원고에게 48,049,400원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에 이르러 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판단

가. 관련 법리

명의신탁은 당사자 사이의 의사의 합치에 의하여 성립되는 계약이고, 이와 같은 계약은 명시적으로는 물론 묵시적으로도 성립될 수 있으며, 어떠한 부동산에 관하여 명의신탁이 이루어졌는지 여부는 명의신탁을 주장하는 사람들 사이의 관계, 등기명의인 앞으로 등기가 마쳐진 경위, 그 부동산의 관리상태, 그 부동산에 대한 수익의 수령·지출관계, 제세공과금의 납부 관계, 등기관리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류의 소지 여부, 그 밖의 모든 사정을 종합적으로 검토하여 판단할 수 있다(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다23769 판결, 대법원 2002. 7. 26. 선고 2001다76731 판결 등 참조). 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가

누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 참조).

부동산실권리자명의등기에관한법률에 의하면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 같은 법에서 정한 유예기간 경과에 의하여 기존 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있게 되고, 한편 같은 법은 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 아니하여 유예기간 경과 후로도 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수도 있다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다61654 판결 등 참조).

나. 판단

1) 위 법리에 비추어 보건대, 위 인정사실과 갑 제1 내지 18호증(가지번호 있는 경우, 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면 원고와 망인 사이에 이 사건 토지에 관하여 명의신탁약정이 있었다고 봄이 타당하고, 원고와 C는 계약명의자인 망인이 아니라 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 매매계약을 체결하였다고 봄이 상당하므로, 그 명의신탁관계는 3자간 명의신탁약정에 해당한다.

① 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례인데(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다36372 판결 참조), 이 사건에서는 원고가 이 사건 토지에 관한 등기필증을 보관하고 있으면서 이를 서증(갑 제4호증)으로 제출하였다.

② 원고와 공동매수인 G와 그의 부 I는 매도인 C와 그의 채권자 H에게 이 사건 토지 매매대금 1억 3,700만 원 상당을 송금하였는데, 그 중 3,000만 원은 원고가 J 주식회사로부터 대출을 받아 마련한 후 원고 명의로 직접 C에게 송금하였고, 7,500만 원은 원고가 G와 공동으로 K, L로부터 차용하면서 이 사건 토지에 K, L 명의의 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 나아가 이 사건 토지에 관한 취득세와 등기신청수수료 등도 원고와 공동매수인 G가 부담하였다.

③ 망인이 이 사건 토지 매매 과정에 관여하거나 이 사건 매매대금을 직접적으로 부담하였다고 인정할 아무런 자료가 없고, 그 당시 망인은 만 23세로 이 사건 매매대금을 부담할 만한 경제적 능력이 있었다고 보기도 어렵다(이 사건에 대한 조정절차에서도 이 사건 토지 외에는 망인의 상속재산으로 소액의 예금채권에 대하여만 논의가 이루어졌을 뿐이다).

④ 이 사건 토지의 공동매수인인 G의 부친이자 이 사건 토지 매매를 중개한 I도 사실확인서를 통하여 이 사건 토지 매매 경위에 대하여 ‘매도인 C로부터 이 사건 토지 매매에 관한 위임을 받은 C의 채권자 H에게 원고를 소개시켜주었고, 매매계약을 작성할 때와 잔금 정산하고 등기할 때 원고가 나와 처리하였으며, 망인은 나온 적이 없었다. 원고가 C에게 등기명의만 원고의 딸인 망인 앞으로 하는 것이라고 설명하였고, C가 이에 동의하여 망인 앞으로 등기를 마쳐주었다.’라고 밝히고 있다.

2) 그렇다면, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항에 따라 이 사건 토지에 관한 명의신탁약정과 이 사건 등기는 모두 무효이므로, 이 사건 토지는 여전히 C의 소유이고, 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 유효하므로 원고는 C에게 가지는 소유권이전등기청구권을 보전하기 위해 C를 대위하여 피고에게 이 사건 토지 중 1/3 지분(이 사건 토지 중 E 명의 2/3 지분 × 피고의 상속지분인 1/2 지분)에 관하여 말소등기절차 이행을 청구할 수 있다.

따라서 피고는 C에게 이 사건 토지 중 1/3 지분에 관하여 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원고의 주위적 청구를 인용하는 이상, 예비적 청구에 관하여는 따로 판단하지 아니한다).

3. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 있어 모두 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하고, 제1심판결의 누락된 별지 목록을 이 판결의 별지 목록으로 추가하는 것으로 경정하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김현정, 판사 조미연, 판사 송종선

1) 이 사건 토지 중 E 명의 $\frac{2}{3}$ 지분 $\times$ 피고의 상속지분 $\frac{1}{2}$