

서울고등법원 2018. 11. 1 선고 2018나2029236 판결

[진정명의회복을위한소유권이전등기청구의소]

재판경과

서울고등법원 2018. 11. 1 선고 2018나2029236 판결

서울동부지방법원 2018. 4. 12 선고 2017가합100534 판결

전문

원고, 항소인 학교법인 A

소송대리인 법무법인 선해

담당변호사 이규호, 민현, 윤다림, 이승호

소송대리인 법무법인 광장

담당변호사 지영철

피고, 피항소인 1. C

2. D

소송대리인 변호사 이병세

변론 종결 2018. 10. 4.

판결 선고 2018. 11. 1.

제1심판결 서울동부지방법원 2018. 4. 12. 선고 2017가합100534 판결

주문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 원고에게, 피고 C은 별지목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 각 1/5 지분에 관하여, 피고 D은 이 사건 부동산 중 각 3/10 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결문의 "1. 인정사실" 항목의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 소유권이전등기는 아래와 같이 무효인 명의신탁약정에 터 잡은 것으로서 효력이 없고, 따라서 이 사건 부동산은 여전히 원고의 소유에 속하는바, 이 사건 소유권이전등기에 터 잡아 각 소유권이전등기를 마친 피고들에 대하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구한다.

① 망 G이 H의 명의로 이 사건 부동산을 매수하여 H 앞으로 소유권이전등기를 마친다는 내용으로 H와 명의신탁약정을 하고, 1985. 12. 31. H의 명의로 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하였는데, 그에 따른 소유권이전등기를 마치지 못한 상태에서 사망하였다.

② 그 후 1996. 6. 21. 위와 같은 명의신탁약정에 따라 H 명의로 이 사건 소유권이전등기가

마쳐졌고, 이에 터 잡은 물권변동이 유효함을 전제로 망인의 상속인들인 제1심 공동피고 B와 피고들의 명의로 된 소유권이전등기가 마쳐졌다.

③ 위와 같이 이 사건 소유권이전등기는 망 G이 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하고 그 소유명의를 H로 한 제3자간 명의신탁약정에 따른 것인데, 「부동산신탁관리자 명의 등기에 관한 법률」 제11조에 정한 유예기간 내에 실명등기를 마치지 않은 때에 해당하여 위 명의신탁약정과 그에 따른 물권변동이 무효로 되었다.

④ 설령 H가 망 G의 부탁으로 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하고 자기 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도, 원고가 이와 같은 계약명의신탁약정에 따른 매매임을 알고 있었던 이상 위 명의신탁과 그에 따른 물권변동은 무효이다.

2) 이 사건 매매계약은 원고와 그 이사인 망 G의 이해상반행위에 해당함에도 사립학교법에 정한 적법한 이사회의 의결과 관할행정청의 허가를 받지 아니하였으므로 효력이 없고, 그에 따라 마쳐진 이 사건 소유권이전등기도 무효이다.

3) 원고는 이 사건 부동산의 매매대금으로 망 G에 대한 차용금채무를 변제한다는 사정을 숨기고 매매대금을 "학교시설인 화장실의 증축비용"으로 사용할 것이라고 거짓으로 신고하여 관할행정청의 허가를 받았는바, 이 사건 매매계약에 관한 관할행정청의 허가는 무효이고, 따라서 이 사건 매매계약과 그에 따라 마쳐진 이 사건 소유권이전등기도 무효이다.

나. 무효인 명의신탁약정에 따른 등기로 무효라는 주장에 관한 판단

1) 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결, 대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다57122 판결 등 참조). 그리고 명의신탁약정이 3자 간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되고, 3자 간 등기명의신탁에 해당하기 위해서는 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정되어 명의신탁자가 계약당사자라고 할 수 있어야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 등 참조). 또한 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 당사자의

내심적 의사에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 그 기재내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한, 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 6. 11. 선고 2002다6753 판결, 대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등 참조).

2) 우선 망 G이 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하였는데 다만 계약서상의 매수인 명의와 등기명의만을 H 앞으로 하기로 하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으므로 이 사건 소유권이전등기가 무효라는 원고의 주된 주장에 관하여 살피건대, 이 사건 매매계약을 원인으로 한 H 명의의 소유권이전등기가 매매대금이 모두 지급된 1986. 1. 30. 경으로부터 10여 년이 지난 1996. 6. 21.에야 비로소 마쳐진 사실, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 지급받은 매매대금 40,000,000원을 원고의 망 G에 대한 차용금채무를 변제하는 데 사용한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나 갑 제7, 8, 13호증(가지번호 포함)의 각 기재와 앞서 든 증거를 종합하여 이를 인정할 수 있으나, 이러한 사실은 원고가 H에게 이 사건 부동산을 매도하였다는 사실과 모순되지 않아 위 인정사실만으로는 원고의 이 부분 주장을 사실로 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제14호증의 기재에 의하면, 원고가 H에게 이 사건 부동산을 매도하였기 때문에 망 G이 자기 앞으로 소유권이전등기를 마치지 못하고 있었던 사실을 인정할 수 있는 점, 앞서 인정한 사실과 같이 이 사건 매매계약에 관한 매매계약서에 매수인이 H로 기재되어 있음에도 불구하고 H가 실제 매수인이 아니라고 볼 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약상의 실제 매수인이 H가 아닌 망 G이라는 원고의 주장을 받아들이기 어렵다.

3) 다음으로 H가 망 G의 부탁으로 이 사건 계약의 당사자로서 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하고 망 G과의 명의신탁약정에 따라 자기 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는데, 원고가 이러한 사정을 알고 있었으므로 이 사건 소유권이전등기가 무효라는 원고의 가정적 주장에 관하여 살피건대, 아래에서 보는 바와 같이 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

① 갑 제9호증의 기재에 의하면, 제1심 공동피고 B이 H를 상대로 제기한 소유권이전등기

청구소송에서 이 사건 매매계약의 당사자가 원고와 H임을 전제로 "망 G이 이 사건 매매계약 직후 H로부터 매수인의 지위를 인수하였고 B이 그 권리를 상속받은 후 H와 명의신탁약정을 체결하고 H 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다"고 주장한 사실이 인정되나, 이와 같은 망 G의 매매계약인수는 원고의 동의나 승낙이 있어야 그 효력이 발생하고, 매매계약인수의 효력이 발생하지 않은 이상 H는 여전히 이 사건 매매계약상의 매수인의 지위에 있는 것인데, 위 매매계약인수에 대하여 원고의 동의나 승낙이 있었다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없는바, 결국 이 사건 소유권이전등기는 이 사건 매매계약에 따라 마쳐진 것으로서 유효하고, 매매계약 후 H와 망 G 또는 제1심 공동피고 B 사이에 생긴 사정은 이 사건 소유권이전등기의 효력에 영향을 미치지 못한다.

② 갑 제13호증의 기재는 이 사건 부동산의 소유에 관하여 피고들과 다툼을 벌이고 있는 제1심 공동피고 B의 일방적 진술로서 그 주장과 같은 명의신탁사실을 뒷받침하는 객관적인 증거가 없다.

③ 갑 제14호증의 기재에 의하면, 세무사 N이 망 G의 상속재산목록을 정리하면서 상속인들에게 이 사건 부동산에 관하여 "망 G이 실제 매수하였음에도, 원고가 H에게 매도하였기 때문에 망 G의 명의로 소유권이전등기를 못하고 있었다"라고 설명한 사실이 인정되나, 이러한 사실은 원고가 이 사건 부동산을 H에게 매도하였고, H가 이를 다시 망 G에게 매도하였을 가능성과 배치되지 않아 위 인정사실만으로 명의신탁사실을 인정하기에 부족하다.

④ 원고가 H의 계약명의신탁사실을 알면서도 이 사건 매매계약을 체결하고 매매대금을 모두 지급받았다가 매매계약일로부터 약 30년, 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마친 때로부터 약 20년이 지난 후에야 계약명의신탁사실을 주장하며 이 사건 매매계약과 그에 따른 물권변동이 무효라고 주장하는 것은 이례적이다(현재 매매계약과 관련된 핵심당사자인 망 G과 H는 모두 사망한 상태이다).

다. 사립학교법에 반하는 매매에 따른 등기로 무효라는 주장에 관한 판단

1) 우선 이 사건 매매계약의 당사자가 원고와 그 이사인 망 G임을 전제로 하여 이 사건 매매계약이 관할행정청의 허가 없이 체결된 것으로 무효라는 주장은 앞서 인정한 사실과 반대되는 사실을 전제로 하는 것으로 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

2) 다음으로 이 사건 매매계약에 대한 관할행정청의 허가가 무효이므로 이 사건 매매계약도 효력이

없다는 주장에 관하여 살피건대, 행정처분에 사실관계를 오인한 하자가 있는 경우 그 하자가 중대하다고 하더라도 객관적으로 명백하지 않다면 그 처분을 당연무효라고 할 수 없고, 하자가 명백하다고 하기 위해서는 그 사실관계 오인의 근거가 된 자료가 외형상 상태성을 결여하거나 또는 객관적으로 그 성립이나 내용의 진정을 인정할 수 없는 것임이 명백한 경우라야 하며, 사실관계의 자료를 정확히 조사하여야 비로소 그 하자 유무가 밝혀질 수 있는 경우라면 이러한 하자는 외관상 명백하다고 할 수는 없는바(대법원 1992. 4. 28. 선고 91누6863 판결 등 참조), 이 사건의 경우 원고가 이 사건 매매계약에 관한 관할행정청의 허가를 받으면서 허가요건 등을 기망하였는지 여부는 사실관계를 정확하게 조사하여야만 비로소 밝혀질 수 있는 것이므로 원고의 주장이 사실이라고 하더라도 이 사건 매매계약에 관한 관할행정청의 허가가 당연무효라고 볼 수는 없고, 따라서 이와 다른 전제에 있는 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 모두 옳지 않아 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사서경환

판사김제욱

판사이정훈

별지