

서울남부지방법원

제 1 3 민 사 부

판 결

사 건 2016가합112564 소유권이전등기말소 등 청구의 소

원 고 A

소송대리인 법무법인 거산

담당변호사 박승민, 조미선

피 고 1. B

소송대리인 변호사 유현재

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

변 론 종 결 2019. 3. 29.

판 결 선 고 2019. 5. 10.

주 문

1. 원고에게,

- 가. 피고 B은 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 광명 등기소 1981. 6. 18. 접수 제36404호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 광명등기소 1981. 9. 9. 접수 제56830호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를,
- 나. 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 피고 C은 3/11 지분, 피고 D, E, F, G은 각 2/11 지분에 관하여 1981. 5. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를,
- 다. 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 피고 H은 3/9 지분, 피고 I, J, K은 각 2/9 지분에 관하여 1981. 6. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를
- 각 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

- 가. 원고는 L의 남편으로 L의 남동생인 피고 B의 매형이다.
- 나. 원고는 피고 B의 이름으로 1981. 5. 6. M 명의로 소유권이전등기가 되어 있던 이 사건 제1 부동산을 대금 27,296,000원에, 1981. 6. 21. N 명의로 소유권이전등기가

되어 있던 이 사건 제2 부동산을 23,925,000원에 각 매수한 뒤 위 매수인들에게 대금을 모두 지급하고 이 사건 제1 부동산에 관하여는 수원지방법원 안산지원 광명등기소 1981. 6. 18. 접수 제36404호로, 이 사건 제2 부동산에 관하여는 같은 등기소 1981. 9. 9. 접수 제56830호로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

다. M은 2016. 5. 3., N은 2002. 4. 26. 사망하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 청구

가. 원고의 주장

원고는 M, N으로부터 이 사건 각 부동산을 매수한 뒤, 피고 B와 명의신탁약정을 체결하여 피고 B의 이름으로 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으나, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률의 시행으로 이 사건 각 부동산은 모두 그 매도인들의 소유로 복귀하였다. 피고 B은 위 각 매도인들의 상속인들을 대위한 원고에게 위 각 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 판단

1) 명의신탁 관계의 존부(피고 B의 소유권이전등기 말소 의무의 존부)

살피건대, 아래의 각 사실은 앞서 보았거나, 갑 제5, 6 내지 16호증, 을 제11, 12호증의 각 기재, 증인 O, P, L의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가) 원고는 1981. 5. 6. 자기의 이름으로 M을 대리한 C으로부터 이 사건 제1 부동산을 대금 27,296,000원에 매수하였다가, 매수인 명의가 피고 B으로 된 매도증서를

작성한 뒤 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 매매계약 당일 매도인 측에 계약금 2,000,000원을, 1981. 5. 20. 1차 중도금 5,000,000원을, 1981. 5. 26. 2차 중도금 7,000,000원을, 1981. 6. 11. 잔금 13,296,000원을 각 지급하였다. 그리고 위와 같은 매매계약의 이행이 완료된 뒤, 그 등기권리증과 위 각 영수증은 현재 모두 원고가 보관하고 있다.

나) 원고는 1981. 6. 21. 피고 B의 이름으로 Q의 대리인 R으로부터 이 사건 제2 부동산을 대금 23,925,000원에 매수하였다. 원고는 위 매도인 측에 매매계약 당일 계약금 3,000,000원, 1981. 6. 26. 중도금 10,000,000원을 지급하는 등 매매대금을 모두 지급하였다. 이 사건 제2 부동산의 소유명의자였던 N은 위 매매계약을 추인하고 피고 B의 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 마찬가지로 원고는 현재 그 등기권리증과 위 계약금, 중도금 지급에 관한 영수증을 보관하고 있다.

다) 원고는 이 사건 제1 부동산을 매수한 이후 1981년부터 1991년까지 S에게 이 사건 제1 부동산을 임대하여 S으로 하여금 경작하게 하였다. S은 매년 원고에게 지료를 지급하였다.

라) 원고가 이 사건 제2 부동산을 매수할 당시 R이 위 토지를 경작하고 있었다. R은 위 매매계약 체결과 동시에 원고로부터 이 사건 제2 부동산을 임차하였고, 그 이후 원고에게 매년 지료를 지급하였다.

마) 원고는 1992. 2. 15. O에게 이 사건 각 부동산을 임대하였다가 2002년과 2009년 각 그 계약 내용을 변경하였다. 위 변경 계약 체결 당시 O는 서울남부지방법원 근처 법률사무소에서 이 사건 각 부동산의 소유명의자인 피고 B를 만나 임대인이 피고 B 명의로 된 계약서를 작성하였다. O는 1992년경부터 한동안 원고에게 매년 백

미 7가마 반을 지료로 지급하다가 2010년경(혹은 그 이전)부터 현재까지는 지료로 원고에게 1년에 3,000,000원을 지급하면서 이 사건 각 토지에 부과되는 재산세를 납부해 오고 있다.

바) 한편, T 생인 피고 B은 24세 정도 되었을 무렵인 1976년경 군복무를 마치고 상경하였다. 당시 원고와 L 부부는 현 박스를 수집하여 가공·판매하는 사업을 하고 있었다. 피고 B은 상경 직후 원고와 L 부부의 집 옆 단칸방에 전세를 얻어 거주하면서 공원으로 취직하여 월급을 받았다. 이후 B은 1년 정도 지난 뒤 공장을 그만두고 박스 수집일을 하며 원고와 L 부부를 도왔다. 피고 B은 이후 동생인 P과 한 동안 우유 배달·판매사업을 영위하였다. 피고 B은 1980. 9. 1. U과 혼인하였다.

사) 피고 B은 1986. 7. 1.부터 'V'이라는 상호로 제조업체를 운영하다 1994. 1. 27. 폐업하였다. 그런데 피고 B이 위 영업과정에서 부가가치세를 납부하지 아니하는 바람에 이 사건 각 부동산이 압류되었다. 피고 B은 위 세금을 납부하여 압류를 해제하였다.

위 인정사실에 따라 위 각 매매계약의 체결 전후의 경위와 이 사건 각 부동산의 관리 상황을 본다.

먼저, 피고 B은 이 사건 각 부동산에 관한 소유 명의를 취득한 이후 매매계약서나, 등기권리증을 보관하지 아니하였는바, 이 사건 각 부동산의 매수대금은 합계 51,221,000원으로서 당시의 물가 등을 고려하여 볼 때 큰 돈이라고 할 수 있는데, 원고와 피고 B이 인척관계에 있음을 감안하더라도 이와 같은 태도는 매매계약의 본인이나 부동산 소유자로서의 행동이라고 보기 어렵다.

또한, 이 사건 각 부동산을 매수한 이후 원고가 이 사건 각 부동산을 현재까지 관리

하여 왔고, 피고 B은 이에 별다르게 관여하지 아니하였음을 알 수 있다. 피고 B은 1976년경 상경하여 그 이후 형편이 그다지 넉넉하지는 아니하였을 것으로 보이는데, 이 사건 각 부동산에 관한 소유 명의를 취득한 이후에도 그 부동산을 관리하고 지료를 지급받는 일에 별다른 관심을 보이지 아니한 것으로 보인다. 특히 피고 B은 1994년경 세금을 납부하지도 못할 정도로 자금 사정이 악화되었고, 그 이후 2002년과 2009년에는 임대차계약 변경계약서를 작성하기 위하여 이 사건 각 부동산의 임차인을 만난 이후에도 그 임대차계약에 기한 지료를 원고가 받는 것을 그대로 용인하였을 뿐, 그에 관하여 아무런 이의도 제기하지 아니하였다. 이와 같이 원고는 이 사건 각 부동산을 임대하여 지료를 받는 등으로 이 사건 각 부동산을 꾸준히 관리하여 온 반면, 피고 B이 매수일로부터 30년이 넘도록 이 사건 각 부동산의 소유권을 실제로 행사한 흔적을 발견할 수 없다(피고 B은, 세금미납으로 이 사건 각 부동산이 압류되자 자신이 그 세금을 납부하여 압류를 해제하였고 이는 피고 B이 소유자로서 이 사건 각 부동산을 관리하였다고 볼 근거가 된다고 주장한다. 살피건대, 그 주장에 의하더라도, 위 세금에 관한 납세의무자는 피고 B이므로 그 세금으로 인하여 실질상 타인 소유 부동산에 압류처분이 이루어지기까지 하였다면, 타인의 물건을 선량한 관리자의 주의로 보관하여야 할 의무가 있는 명의수탁자로서는 마땅히 그 세금을 납부하여야 한다고 볼 수도 있다. 따라서 위와 같은 사정은 피고 B이 이 사건 각 부동산의 소유자로서 한 행동이라고만 평가할 수는 없다).

나아가 이 사건 각 매수자금 원천에 관하여도 본다. 앞서 본 것처럼, 이 사건 각 부동산의 매수대금은 합계 51,221,000원으로서 피고 B은 군복무를 마친 뒤 24세의 나이로 상경하여 공원으로 취직하였다가 원고와 L 부부의 일을 돕다 우유판매업을 영위하

였는바, 피고 B의 연령, 경력 등에 비추어 볼 때 피고 B에게 별다른 자본이나 기재(機才)가 있었던 것으로 보이지는 않는 점 등을 고려하면, 피고 B의 우유판매업으로 인한 수입이 공원으로 취직하였을 당시의 월급 18,000원 내지 36,000원을 크게 상회하였다고 보기는 어렵다. 이와 같은 피고 B의 형편에 비추어 볼 때, 1976년 경제활동을 시작한 피고 B에게 이 사건 각 부동산의 취득일 당시인 1981년경 위 매수 자금을 형성할 만큼의 수입이 있었다고 보기 어렵다. 따라서 피고 B이 이 사건 각 부동산 매수 자금을 지출하지는 아니한 것으로 보인다.

이와 같은 사정을 종합하면, 피고 B은 실제로 그의 자금을 들여 이 사건 각 부동산을 매수한 것이 아니라, 원고와의 명의신탁약정에 기하여 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 것이라 봄이 타당하다. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제11조, 제12조 제1항과 제4조의 규정에 의하면, 같은 법 시행 전에 명의신탁약정에 의하여 부동산에 관한 물권을 명의수탁자의 명의로 등기하도록 한 명의신탁자는 같은 법 제11조에서 정한 유예기간 이내에 실명등기 등을 하여야 하고, 유예기간이 경과한 날 이후부터 명의신탁약정과 그에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동이 무효가 되므로(대법원 1999. 1. 26. 선고 98다1027 판결 등 참조) 이 사건 각 부동산의 소유권은 위 각 매도인들에게로 복귀하였다.

2) 이 사건 각 부동산 매매계약의 당사자(피보전권리의 존부)

명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되고, 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명

의신탁으로 보아야 한다(대법원 2016. 10. 27. 선고 2016두43091 판결 등 참조). 일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사해석이 문제가 되는 경우에는 법률행위의 내용, 그러한 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2019. 1. 17. 선고 2016다256999 판결 등 참조).

먼저, 이 사건 제1 부동산에 대한 매매계약에 관하여 보건대, 앞서 본 인정사실에서 알 수 있는 다음의 각 사정들 즉, ① 그 매매계약 체결 당시 작성된 매매계약서의 매수인란에 원고의 성명이 기재되어 있는 점, ② 매매계약의 체결과 그 이행의 전 과정에서 매수인으로서의 사무는 모두 원고가 처리하였고, 피고 B은 매도인 측을 만난 사실이 없을 뿐만 아니라, 매도인 측에서도 원고가 피고 B의 진정한 대리인인지 여부를 조사하지 아니한 것으로 보이는 점, ③ 피고 B은 앞서 본 것처럼 원고와의 명의신탁약정을 체결하여 그 소유 명의를 취득하게 된 것일 뿐, 실제로 그 소유권을 취득할 의사는 없었던 점 등을 종합하면, 이 사건 제1 부동산의 매수인은 원고라고 봄이 타당하다.

다음으로, 이 사건 제2 부동산에 대한 매매계약에 관하여 본다. 이 사건 제2 부동산의 매매계약서의 매수인란에 피고 B의 성명이 기재되어 있음은 앞서 본 바와 같으나 한편, ① 이 사건 제2 부동산의 소유자를 대리한 R은 같은 날 원고로부터 이 사건 제2 부동산을 임차한 뒤 원고에게 지료를 지급하였던 점, ② 마찬가지로 피고 B은 앞서 본 것처럼 원고와의 명의신탁약정을 체결하여 그 소유 명의를 취득하게 된 것일 뿐, 실제로 그 소유권을 취득할 의사는 없었던 점, ③ 원고가 이 사건 제2 부동산에 관한 매매

계약의 당사자임을 주장하는 이 사건에서 그 계약 당사자가 누구인지의 판단에는 상대방 계약당사자의 의사가 그 중요한 요소가 되는데, 매매계약 체결일 이후의 사정이라는 하지만, 위 매매계약 매도인의 대리인으로서 매도인 본인의 의사를 형성·표시한 R이 이 사건 계속 중 원고를 계약당사자로 알고서 매매계약을 체결하였고 다만 피고 B에게 명의신탁을 하기 위하여 계약서 매수인란에 피고 B의 이름을 기재하였을 뿐이라는 취지의 사실확인서를 제출하고 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 제2 부동산의 매수인 또한 원고라고 봄이 타당하다(아울러, 위 매도인들의 상속인들인 나머지 피고들이 원고에 대한 소유권이전등기의무의 존부에 관하여 다투지 않고 있다는 점 또한 변론전체의 취지로 참작한다).

따라서 이 사건 각 부동산 매도인들의 상속인들은 원고에게 이 사건 각 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 위와 같은 원고의 소유권이전등기청구권은 이 사건 채권자대위소송에서 피보전권리가 될 수 있다.

3) 소결론

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 같은 법에서 정한 유예기간의 경과에 의하여 기존 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 명의 등기의 말소를 구할 수 있고, 한편 같은 법에서 정한 유예기간 경과 후에도 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에게 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 명의 등기의 말소를 구할 수 있다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2009다49193,49209 판결 등 참조).

원고가 위 각 매도인들과 각 매매계약을 체결한 뒤 피고 B와의 명의신탁약정에 따라 위 매도인들로부터 피고 B 앞으로 소유권이전등기 경료받은 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이는 이른바 3자간 등기명의신탁으로서 앞서 본 법리에 따라 피고 B은 위 매도인들의 상속인들에 대한 소유권이전등기청구권 보전을 위하여 위 상속인들을 대위한 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 위 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 원고의 나머지 피고들에 대한 청구

가. 청구의 표시

1) 원고는 1981. 5. 6. M으로부터 이 사건 제1 부동산을 대금 27,296,000원에 매수하였다. M은 2016. 5. 3. 사망하여 배우자인 피고 C이 3/11 지분을, 자녀들인 피고 D, E, F이 각 2/11 지분을 상속하였다. 따라서 원고에게, 이 사건 제1 부동산 중 피고 C은 3/11 지분, 피고 D, E, F은 각 2/11 지분에 관하여 1981. 5. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 원고는 1981. 6. 21. N으로부터 이 사건 제2 부동산을 대금 23,925,000원에 매수하였다. N은 2002. 4. 26. 사망하여 배우자인 피고 H이 3/9 지분을, 피고 I, J, K이 각 2/9 지분을 각 상속하였다. 따라서 원고에게, 이 사건 제1 부동산 중 피고 H은 3/9 지분, 피고 I, J, K은 각 2/9 지분에 관하여 1981. 6. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호 (자백간주)

4. 결론

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

재판장 판사 최병률

판사 임재남

판사 공민아

목록

1. 광명시 W 전 2585㎡
2. 광명시 X 전 3164㎡ 끝.