

서울중앙지방법원 2017. 5. 11 선고 2016가단5114630 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원고주식회사 A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

변론 종결2017. 4. 13.

판결 선고2017. 5. 11.

주 문

1. 서울 서초구 N 대 50㎡ 중 각 1/22 지분에 관하여, 소외 O(P생)에게,
가. 피고 B, D, E, F은 각 서울중앙지방법원 2006. 7. 6. 접수 제51022호로 마친 각
소유권이전등기의,

나. 피고 C는 같은 법원 2008. 8. 8. 접수 제41230호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 서울 서초구 Q 도로 34㎡ 중 각 1/23 지분에 관하여, 소외 R(S생)에게.

가. 피고 G, J, L은 각 서울중앙지방법원 2007. 10. 9. 접수 제56545호로 마친 각 소유권이전등기의,

나. 피고 H은 같은 법원 2008. 8. 8. 접수 제41234호로 마친 소유권이전등기의,

다. 피고 M은 같은 법원 2009. 3. 5. 접수 제9901호로 마친 소유권이전등기의,

라. 피고 I은 같은 법원 2009. 5. 22. 접수 제32544호로 마친 소유권이전등기의,

마. 피고 K은 같은 법원 2009. 12. 24. 접수 제80245호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 서울 서초구 T 일대를 대상으로 하는 U도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위해 설립된 프로젝트금융투자회사(Project Financing Vehicle, 이하 'PFV'라 한다)이고, 피고 B, C, D, E, F은 이 사건 사업부지 내에 위치한 서울 서초구 N 대 50㎡(이하 '이 사건 제1토지'라 한다) 중 각 1/22 지분에 관한 등기명의인들 중 일부이며, 나머지 피고 G, H, I, J, K, L,

M은 같은 사업부지 내에 위치한 서울 서초구 Q 도로 34㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 한다) 중 각 1/23 지분에 관한 등기명의인들 중 일부이다.

나. 원고의 설립 경위 등

- (1) V도시개발사업추진위원회는 2006. 3. 28. 주식회사 W(이하 'W'이라 한다), 우리투자증권 주식회사, 주식회사 우리은행과 사이에 이 사건 사업에 관한 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 [별지1] 기재와 같다.
- (2) W와 시공사인 X 주식회사, 주식회사 Y(이하 회사 명칭 중 '주식회사'는 생략한다)은 2006. 4. 11. 이 사건 사업을 PFV 방식으로 추진하기로 약정하고, 같은 날 원고를 설립하였는데, 이 사건 약정에 따라 시행대행자의 지위에 있던 W의 계약상 지위와 권리 · 의무는 원고에게 포괄승계되었다(원고 발행주식은 W이 42%, X와 Y이 각 25.5%, 우리투자증권이 5%, Z가 2%를 각 보유하고 있었다).
- (3) 이후, 원고는 2006. 7. 12. V도시개발사업추진위원회와 사이에 이 사건 사업에 관한 시행업무대행 용역계약(이하 '이 사건 대행계약'이라 한다)을, 2006. 9.경 주식회사 우리강남에이엠씨(이하 '우리강남에이엠씨'라 한다)와 사이에 원고가 우리강남에이엠씨에게 U 개발사업용지 등을 위탁하고, 우리강남에이엠씨가 이와 같이 위탁받은 자산의 관리·운용·처분업무와 그 밖의 일반사무를 처리하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 위탁계약'이라 한다)을 각 체결하였다.

다. 피고들의 지분이전등기

- (1) 한편, 이 사건 제1토지에 관하여 2006. 7. 6. O으로부터 [별지2] 소유권변동내역 중 '최초 지분이전등기'란 기재 각 해당 권리자들 22명 앞으로 각 1/22 지분씩 각 2006. 7. 5. 매매를 원인으로 한 지분이전등기가 마쳐졌고, 이후 위 각 지분에 관하여 같은 별지 소유권변동내역 기재와 같이 순차로 지분이전등기가 마쳐졌다.
- (2) 또한, 이 사건 제2토지에 관하여도 2007. 10. 9. R으로부터 [별지3] 소유권변동내역 중 '최초 지분이전등기'란 기재 각 해당 권리자들 23명 앞으로 각 1/23 지분씩 각 2007. 10. 5. 매매를 원인으로 한 지분이전등기가 마쳐졌고, 이후 위 각 지분에 관하여 같은 별지 소유권변동내역 기재와

같이 순차로 지분이전등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 대항계약 및 위탁계약의 종료

U도시개발구역 도시개발사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)은 2009. 10. 14. 조합설립인가를 받고 V도시개발사업추진위원회의 권리·의무를 포괄적으로 승계한 후, 2011. 6. 14. 원고에게 이 사건 대항계약의 해지를 통보하였고, 이에 원고는 2011. 8. 18. 우리강남에이엠씨에게 이 사건 위탁계약의 해지를 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8호증, 을 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 사업 추진을 위해 위 사업부지 내에 위치한 이 사건 제1토지의 소유자인 O으로부터, 이 사건 제2토지의 소유자인 R으로부터 각 그 소유의 토지를 매수하면서, 이 사건 조합의 조합원의결권 수를 안정적으로 확보할 목적으로 W 소속 직원 또는 그 가족들이었던 별지 제2, 3목록 기재 각 최초 지분이전등기란 기재와 같이 각 해당 권리자 명의로 지분이전등기를 마친 것인데, 그 중 이 사건 제1토지에 관한 피고 B, D, E, F 명의의 각 최초 지분이전등기 및 이 사건 제2토지에 관한 피고 G, J, L 명의의 각 최초 지분이전등기는 모두 3자간 등기명의신탁으로 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제2항 본문에 따라 무효이고, 또한 위 각 명의수탁자들 중 일부로부터 그 각 지분소유권을 승계취득한 피고 C(이 사건 제1토지의 경우)와 피고 H, I, K, M(이 사건 제2토지의 경우)의 각 지분이전등기 역시 위와 같이 무효인 각 최초 지분이전등기에 터 잡아 이루어진 무효의 등기이므로, 피고들은 위 각 무효의 등기를 말소할 의무가 있다.

따라서 원고는 위 O 및 R에 대한 각 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 O과 R을 각 대위하여 현재 등기명의인들인 피고들을 상대로 무효인 각 지분이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고 D, E, F, G

위 피고들은 원고의 주장을 다투지 아니한다.

다. 피고 B, C, H, I, J, K, L, M의 주장

원고의 이 사건 각 청구는, 원고가 O, R과 사이에 각 체결한 매매계약이 유효함을 전제로, 이들에 대한 각 소유권이전등기청구권을 각 피보전권리로 삼아 위 O, R이 피고들에 대하여 가지고 있는 소유권이전등기말소청구권을 대위하여 행사하는 것인데, 우선, 원고와 위 O, R과 사이에 체결된 이 사건 제1, 2토지에 관한 각 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)은 관련 법령에 따라 무효임에도, 마치 아무런 위법사항이 없는 것처럼 거짓말을 하며 피고들 명의로 지분이전등기를 마치 달라고 요청하는 원고 측의 기망행위에 속아 이 사건 각 매매계약을 체결하게 된 것이므로, 매도인 O 등이 2016. 11. 28.자 내용증명 우편을 통해 이 사건 각 매매계약을 해제하였고, 설령 그렇지 않더라도, 원고는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 이 사건 각 토지를 피고들을 비롯한 다수인들에게 이른바 "지분 쪼개기"의 방법으로 명의신탁을 하겠다는 동기나 목적을 가지고 있었고, O 등도 이러한 사정을 잘 알고 있었는데, 이러한 "지분 쪼개기" 형태의 명의신탁은 그 동기나 목적이 강행법규인 부동산실명법에 반하는 행위로서 그 불법적인 동기 등이 O 등에게도 표시되거나 알려져 있었으므로, 이 사건 각 매매계약은 민법 제103조에 의하여 무효이다.

따라서 원고는 더 이상 O 등에 대하여 이 사건 각 매매계약이 유효함을 전제로 소유권이전등기청구권을 행사할 수 없으므로, 원고의 이 사건 각 청구는 피보전권리가 존재하지 아니하여 부적법하다.

라. 피고 B, C, H, I, J, K, L, M에 대한 청구 부분에 관한 판단

(1) 이 사건 각 청구의 적법 여부 (가) 이 사건 각 매매계약이 적법하게 해제되었는지 여부
우선, 이 사건 제2토지와 관련한 매매계약에 대해서는 매도인(R)이 원고에게 이를 해제한다는 의사표시를 하였는지 여부에 관한 아무런 증거가 없고, 나아가 이 사건 제1토지와 관련하여서도, 매도인 O이 원고의 기망행위에 속아 매매계약을 체결하였다거나 원고가 O를 피고들 주장과 같은 방법으로 기망하였다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 따라서 이 사건 각 매매계약이 모두 적법하게 해제되었음을 전제로 하는 위 피고들의 주장은 이유 없다.

(나) 이 사건 각 매매계약이 민법 제103조에 의하여 무효인지 여부

갑 1 내지 8호증, 을 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지와 앞서 인정한 기초사실 등을 종합해 보면,

① 원고는 이 사건 사업을 원활하게 추진하기 위해서는 이 사건 조합원 의결권 수를 안정적으로

확보할 필요성이 있었던 것으로 보이는 점, ② 그런데 원고가 이 사건 각 매매계약 당시 이러한 우호적인 의결권 확보를 위해서는 불가피하게 피고들 명의로 지분이전등기를 하는 이른바 "지분 쪼개기" 형태의 명의신탁을 할 수밖에 없었던 것으로 보이는 점, ③ 원고가 이러한 현실적인 필요성 때문에 결과적으로 강행법규인 부동산실명법을 위반하게 된 것은 사실이나, 만일 이를 이유로 위 각 명의신탁의 전제가 된 이 사건 각 매매계약의 효력까지 부정하게 된다면, 원고로서는 이 사건 각 토지에 관한 피고들 명의의 이 사건 각 지분소유권을 원고 명의로 회복할 수 없게 되고 이에 따라 강행법규에 위배되어 무효인 피고들 명의의 각 지분이전등기는 그대로 남아 있게 되는데, 이는 결국 강행법규에 의하여 배제하려는 결과를 그대로 용인하여 주는 셈이 되어 오히려 부동산실명법의 입법취지에도 정면으로 반하는 것으로 볼 수 있는 점 등이 인정된다.

위와 같은 여러 사정들을 종합적으로 고려해 볼 때, 이 사건 각 매매계약의 동기나 목적 등이 불법적인 것이라고 단정하기 어려울 뿐만 아니라, 설령 매도인 O이나 R이 이러한 원고 측의 동기나 계획을 이미 알고 있었다고 하더라도 이러한 사정만으로는 이 사건 각 매매계약 자체가 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하여 무효라고 볼 수 없다.

따라서 이 사건 각 매매계약이 민법 제103조에 반하여 무효임을 전제로 하는 위 피고들 주장 역시 이유 없다.

(다) 결국, 이 사건 각 매매계약은 유효하고, 원고는 여전히 매도인 O 및 R에 대한 각 소유권이전등기청구권을 보유하고 있으므로, 원고의 이 사건 각 청구는 적법하다.

(2) 이 사건 각 지분이전등기 말소 의무의 존부 (가) 살피건대, 앞서 인정한 기초사실과 갑 1 내지 8호증, 을 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지 등에 의하면, ① 우선, 이 사건 약정 제3조 제3항, 제4항, 제6조 제1항 등에 의하면, 이 사건 사업 시행 당시부터 원고는 이 사건 사업부지 내 토지소유자들로부터 직접 토지를 매수할 것을 예정하고 있었던 점, ② 원고는 2006년경, O과 사이에서는 이 사건 제1토지를 포함하여 이 사건 사업부지 내에 있는 O 소유의 토지 등을 3,900,630,000원에 매수하는 내용의 매매계약을, R과 사이에서는 이 사건 제2토지를 포함하여 이 사건 사업부지 내에 있는 R 소유의 토지 등을 2,568,800,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 각 체결한 점, ③ 위각 매매대금의 출처나 지급방법 등을 보더라도, 원고의 계좌에서 매도인 O, R의 각

예금계좌로 위 각 매매대금이 일괄적으로 송금된 점, ④ 피고들은 위 각 매매계약 체결 과정이나 매매대금을 마련하는 과정 등에 관여한 바 없을 뿐만 아니라, 그 이후 그 각 소유지분에 관한 각종 제세공과금도 납부한 사실이 없는 점, ⑤ 피고들을 비롯한 이 사건 제1, 2토지의 각 지분이전등기 명의자들은 대부분 W 또는 X 소속 직원들이었고, 그 중 일부는 조합 임원이었던 점 등에 비추어, 이 사건 각 토지 매수 및 지분이전등기의 목적은 주로 이 사건 사업부지를 안정적으로 확보한 후 이를 토대로 원고 또는 W 측의 조합원 의결권 수를 늘리거나 원고 측에게 우호적인 의결권을 확보하는데 있었던 것으로 보이는 점, ⑥ 현재 이 사건 각 토지 중 피고들의 소유지분을 제외한 나머지 지분에 관하여는 대부분 주식회사 코람코자산신탁(이하 '코람코'라 한다) 명의의 신탁등기 또는 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐져 있는 점 등이 인정된다.

(나) 이러한 여러 사정들을 종합적으로 고려해 볼 때, 이 사건 제1토지에 관하여는 O와 원고, 최초 지분이전등기 명의인 22명(피고 B, D, E, F 포함) 사이에서, 이 사건 제2토지에 관하여는 R과 원고, 최초 지분이전등기 명의인 23명(피고 G, J, L 포함) 사이에서, 각 원고가 O 또는 R으로부터 이 사건 각 토지를 매수하고 그 각 이전등기만을 위와 같이 각 최초 지분이전등기자들의 명의로 하는 내용의 이른바 3자간 명의신탁약정이 있었다고 보는 것이 타당하다.

(다) 나아가, 이러한 각 명의신탁약정과 이에 따른 각 최초 지분이전등기(즉, 이 사건 제1토지에 관하여는 피고 B, D, E, F의 각 지분이전등기, 이 사건 제2토지에 관하여는 피고 G, J, L의 각 지분이전등기)는 모두 부동산실명법 제4조 제1항, 제2항 본문에 의하여 무효이고, 이에 터 잡아 순차적으로 이루어진 피고 C(이 사건 제1토지의 경우)의 지분이전등기와 피고 H, I, K, M(이 사건 제2토지의 경우)의 각 지분이전등기 역시 모두 무효라고 보아야 한다.

(라) 따라서, 피고 B, D, E, F, C는 이 사건 제1토지의 소유자인 O에게 이 사건 제1토지 중 각 1/22 지분에 관하여 마쳐진 위 피고들 명의의 각 지분이전등기의 말소등기절차를, 피고 G, J, L, H, I, K, M은 이 사건 제2토지의 소유자인 R에게 이 사건 제2토지 중 각 1/23 지분에 관하여 마쳐진 위 피고들 명의의 각 지분이전등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있고, 원고는 O와 R에 대한 소유권이전등기청구권자로서 O와 R을 각 대위하여 피고들에 대해 위 각 말소등기절차의 이행을 구할 수 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 이유 있어 인용한다.

판사정완

별지