

서울중앙지방법원 2020. 1. 21 선고 2019가합4064 판결 [소유권이전등기말소등기등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2020. 10. 13 선고 2020나2008348 판결

서울중앙지방법원 2020. 1. 21 선고 2019가합4064 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 서광

담당변호사 심우인

피 고 B

소송대리인 법무법인 길상

담당변호사 육복희

변론 종결 2019. 11. 26.

판결 선고 2020. 1. 21.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 별지1, 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2011. 11. 주식회사 C(변경 전 상호 주식회사 D, 이하 'C'이라 한다)과 공동으로 충남 홍성군 E 일대에 아파트를 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기로 하고, 아래와 같은 내용의 공동개발약정을 체결하였다. C의 실질적 운영자인 F는 이 사건 공동개발약정에 의한 C의 의무를 연대보증하였다.

C과 피고는 공동으로 매입하게 될 토지인 충남 홍성군 E외 4필지를 아파트로 공동개발하기 위하여 다음과 같이 약정한다.

제1조 (부지 관련)

1. 피고는 본건 대지 매입을 위한 초기사업비 375,000,000원(토지대금 일부, 소유권이전 및 2개 동 인허가 비용, 중개수수료 등)을 현금조달방법으로 투자하고, 나머지 토지대금 700,000,000원은 C 또는 피고가 공동으로 본건 부지를 금융기관에 담보로 제공한 후 대출을 받는 방법으로 조달하기로 한다.

3. C은 본건 대지에 건축할 아파트 116세대에 대한 총 공사대금 6,264,000,000원을 공사일정에 맞게 조달하기로 하고, 금융기관으로부터 조달하게 될 토지대금 700,000,000원에 대한 이자도 부담하기로 한다.

제2조 (C의 의무)

1. C은 동 사업 부지의 신속한 개발과 사후관리 업무 일체를 성실히 이행하기로 한다.
2. C은 본 개발사업의 개발 방향 및 컨셉 등 모든 업무를 총괄한다.

제3조 (상호협조)

2. C은 사업 진행과정에서 사업에 차질이 없는 범위 내에서 피고가 투자한 원금의 일부 또는 전부를 조기 상환하기로 한다.

3. 피고의 투자수익(별도약정)은 C이 원금 상환 후 사업에 차질이 없는 범위 내에서 전체 공사가 완료되지 아니한 경우에도 피고와 협의하여 조기 지급하기로 한다.

나. 원고는 이 사건 공동개발약정 체결 당시 C의 사내이사로 등기되어 있었고, 형식적 대표이었다.

다. 피고는 이 사건 공동개발약정에 따라 2012. 3. 12. 충남 홍성군 E 대 6411㎡에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 피고와 F는 건축주를 모집하여 투자금을 받을 요량으로 위 토지를 분할하여 각 토지별로 아파트를 건축하기로 하였고, 2012. 4. 30.경 위 토지를 충남 홍성군 G 내지 12 총 8필지로 분필하였다(이하 위 토지를 통틀어 '이 사건 사업부지'라 한다).

라. 원고는 2012. 6. 21. 그중 충남 홍성군 H 대 669㎡에 관하여, 2012. 5. 17. 별지1목록 기재 토지인 I 대 1099㎡(이하 별지1 목록 토지를 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 토지 지상에 별지2 목록 기재 각 아파트(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)가 신축되었는데, 원고는 이 사건 각 건물의 건축주로서 2017. 5. 10. 이에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1 내지 19, 갑 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

원고는 C의 형식적 대표로 이 사건 사업과 관련하여 명의만 대여한 사람이다. 그리하여 원고는 이 사건 토지의 매매대금을 지급하거나 그 등기필증을 보유하고 있지않다. 반면, 피고는 이 사건 토지의 소유 명의자이었고, 공사비를 부담하여 이 사건 각건물을 신축하였으므로 이 사건 토지와 각 건물의 진정한 소유자이다. 원고는 위와 같이 진정한 소유자인 피고로부터 이 사건 토지와 각 건물을

명의수탁하였다. 따라서 피고는 이 사건 토지 및 각 건물에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하여야 한다.

나. 피고

이 사건 공동개발약정에 의하면, 이 사건 분할 전 토지에 관한 개발사업의 모든업무를 C이 총괄하도록 정하여져 있고, 피고는 초기 토지 매수비용만 부담한 후 위 투자금을 상환받고 10%의 수익금을 받기로 하였을 뿐이다. 이에 따라 피고는 이 사건 사업 부지 중 J 토지에 관한 명의만 남기고 나머지 토지는 원고 등에게 모두 실제로 매도하였다.

3. 판단

가. 명의신탁에 있어 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 원인무효를 이유로 그 등기의 말소를 구하는 것이 원칙이기는 하나, 자기 명의로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 진정한 소유자는 그 소유권에 부합하는 등기명의를 회복하기 위한 방법으로 현재의 원인무효인 등기명의인을 상대로 진정한 등기명의를 회복을 위한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수도 있으므로, 명의신탁대상부동산에 관하여 자기 명의로 소유권이전등기를 경료한 적이 있었던 명의신탁자로서는 명의수탁자를 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 이전등기를 구할 수도 있다(대법원2002. 9. 6. 선고 2002다35157 판결 등 참조). 그리고 명의수탁자로서도 명의신탁등기로 인하여 법률상 또는 사회생활에 있어 불이익을 받을 우려가 있는 경우에는 명의신탁 대상 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 경료한 적이 있었던 명의신탁자를 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 이전등기절차의 인수를 구할 수 있다(대법원2012. 5. 10. 선고 2012다13842 판결 등 참조).

나. 먼저 피고가 원고에게 이 사건 토지를 명의신탁하였는지 보건대, 앞서 본 사실관계에 갑 제7호증의 기재를 더하여 보면, F가 이 사건 사업을 실질적으로 시행하였고, 원고는 C의 형식상 대표에 불과하였던 것으로 보이기는 한다.

그러나 을 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 C의 형식적 대표이기는 하였으나, F 또는 C으로부터 경비 또는 급여 명목의 금원을 지급받고

직원으로 근무하였던 점, 원고 명의로 이 사건 토지 매매계약서뿐만 아니라 2013. 9. 25.경 원고를 포함하여 이 사건 사업 부지 명의인들에 대한 토지가격을 지급하고 사업수익 중 10%를 지급하는 내용의 공동개발약정서, 2017.3.경 이 사건 사업 자금으로 원고 등이 250,000,000원을 조달한다는 내용의 합의서 등이 작성된 점, 피고는 이 사건 사업부지를 명의신탁하였다는 이유로 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반죄로 고발되었는데, 검사는 2019. 5. 7. 피고가 이 사건 토지를 포함한 이 사건 사업부지를 원고 등에게 명의신탁하였다고 볼 수 없다는 이유로 피고에 대하여 혐의없음(증거불충분) 처분을 한 점 등을 종합하여 보면, 위 인정사실만으로는 피고가 원고에게 이 사건 토지 및 각 건물을 명의신탁하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고가 원고에게 이 사건 토지를 명의신탁하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 다음으로 이 사건 각 건물에 관하여 보건대, 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구는 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 자가 진정한 등기명의를 회복하기 위한 방법으로 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것에 갈음하여 허용되는 것으로서 그법적 성질은 소유권에 기한 방해배제청구권이므로, 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구권을 행사하기 위하여는 그 상대방인 현재의 등기명의자에 대하여 진정한 소유자로서 그 소유권을 주장할 수 있어야 한다. 그렇다면, 이 사건과 같이 진정명의회복을 원인으로 한 이전등기절차의 인수를 구하는 경우에는 피고 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 피고가 법률에 의한 진정한 소유자임이 증명되어야 할 것인데, 피고는 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기를 경료한 적이 없고, 갑 제8호증의 1 내지 4의 각 기재만으로는 피고가 피고의 비용과 노력으로 이 사건 각 건물을 완성하여 이를 원시취득하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고가 이 사건 각 건물에 관한 등기를 마친 적이 있었거나 이 사건 각 건물의 진정한 소유자임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 심재남, 판사 하상제, 판사 김유경

별지1

1. 충청남도 홍성군	
대 1099㎡	

별지2

1. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

2층 □호

철근콘크리트조 48.58㎡

2. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

2층 □호

철근콘크리트조 48.58㎡

3. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

2층□호

철근콘크리트조 48.58㎡

4. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

3층□호

철근콘크리트조 48.58㎡

5. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

3층□호

철근콘크리트조 48.58㎡

6. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

3층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

7. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

3층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

8. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

4층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

9. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

4층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

10. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

4층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

11. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

4층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

12. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

25층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

13. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

5층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

14. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

5층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

15. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

5층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

16. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

6층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

17. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

26층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

18. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물의 표시

6층 호

철근콘크리트조 48.58㎡

19. 1동의 건물의 표시

충청남도 홍성군

철근콘크리트조 평지붕 6층 공동주택(아파트(도시형생활주택))

1층 40.86㎡

2층 212.99㎡

3층 249.42㎡

4층 249.42㎡

5층 249.42㎡

6층 249.42㎡

전유부분의 건물외 표시

6층 호

철근콘크리트조 48.58㎡