

수원지방법원 평택지원 2020. 11. 10 선고 2019가단58542 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소 등]

---

## 전 문

**원고A**

소송대리인 법무법인 참본 담당변호사 이한주, 이용호

**피고B**

소송대리인 변호사 최원재

**변론 종결**2020. 10. 13.

**판결 선고**2020. 11. 10.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 11/13 지분과 같은 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 각 수원지방법원 평택지원 등기와 2001. 6. 22. 접수 제23365호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초 사실

가. 원고(C생, 남)와 피고(D생, 여)는 남매지간이고, 망 E(이하 '망인'이라 한다)는 원고와 피고의 모친, F은 부친이다.

나. 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여, 망인은 1998. 1. 3. 수원지방법원 평택지원 등기와 1998. 1. 3. 접수 제20호로 1997. 12. 30. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 2001. 6. 22. 같은 등기와 2001. 6. 22. 접수 제23365호로 2001. 6. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여, 원고는 1996. 5. 2. 수원지방법원 평택지원 등기와 1996. 5. 2. 접수 제25141호로 소유권보존등기를 마쳤고, 피고는 2001. 6. 22. 같은 등기와 2001. 6. 22. 접수 제23365호로 2001. 6. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 망인이 사망하자 원고와 피고 등이 망인을 공동으로 상속하였고, 원고와 피고의 상속지분은 각 2/13이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 판단

#### 가. 관련 법리

부동산에 관한 명의신탁약정은 무효이고, 명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효이다[부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(2010. 3. 31. 법률 제10203호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항, 제2항]. 이 경우 원칙적으로 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 위 등기에 관하여 원인무효를 이유로 말소를 구할 수 있다(대법원 2002. 9. 6. 선고 2002다35157 판결 참조).

#### 나. 이 사건에서의 판단

(1) 살피건대, 갑 제4 내지 17호증의 각 기재, 증인 G의 증언, 이 법원의 각 금융기관에 대한 금융거래정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 의하면, 피고에게, 망인이 이 사건 토지를, 원고가 이 사건 건물을 각각 명의신탁한 사실을 인정할 수 있고, 을 제1 내지 4, 6 내지 8호증의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기 부족하며, 달리 반증이 없다.

① 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이므로, 명의신탁 여부를 가림에 있어서는 그 부동산에 관한 등기권리증을 누가 소지하고 있는지가 가장 중요한 징표가 된다 할 것인데(대법원 1996. 9. 10. 선고 96다18816 판결, 2000. 3. 28. 선고 99다36372 판결 등 참조), 원고가 현재 이 사건 건물 및 토지에 관한 각 등기권리증을 모두 소지하고 있다.

② 피고는 이 사건 건물 및 토지에 관하여 각 소유권이전등기를 마친 이후 현재에 이르기까지 약 19년 동안 재산세 등을 포함한 제세공과금을 납부한 사실이 없고, F이 이를 대신 납부한 것으로 보인다. 이에 대하여 피고는, F이 이 사건 건물에서 거주하는 대가로 재산세 등 제세공과금을 납부한 것이라고 주장하나, 피고가 이 사건 건물에서 거주했을 동안에는 오히려 F에게 차임 명목으로 월 40만 원씩을 지급했었던 점에 비추어 보면, 피고의 위 주장은 믿기 어렵다.

③ 이 사건 건물 및 토지에 관하여 1998. 1. 23. "채권최고액: 2억 원, 채무자: 원고, 근저당권자: 주식회사 H(이하 'H'이라 한다)"의 근저당권이 설정되었는데, 2000. 3. 29. H의 신청으로 임의경매개시결정이 이루어져 다음 날 그 기입등기가 마쳐졌고, 2001. 6. 28. 위 임의경매개시결정이 취소되어 2001. 7. 11. 그 기입등기가 말소되었다.

④ 위 임의경매개시결정이 취소된 이유는 이 사건 건물 및 토지에 관하여 2011. 6. 22. I조합에 대하여 "채권최고액: 1억 5,600만 원, 채무자: 피고, 근저당권자: I조합"의 근저당권을 설정하여 주고 이를 담보로 대출받은 돈으로 H에 대한 대출원리금을 전부 변제하였기 때문이다.

⑤ 그런데 I조합에 대한 대출금의 이자는 피고 명의의 통장을 보유하고 있던 피고의 언니 G이 납부했던 것으로 보이고, 또한 위 근저당권은 2003. 1. 8. 말소되었는데, 당시 그 피담보채무 120,281,090원은 F이 2003. 1. 4. 평택시 J, K, L, M 토지를 매도하여 취득한 매도대금으로 변제되었던 것으로 보인다(피고는 자신이 I조합에 대출금의 이자와 원금을 모두 변제하였다고

주장하나, 피고 제출의 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다).

⑥ 피고는 2018. 2.경 원고에게 '3,000만 원을 지급하여 주면 이 사건 건물 및 토지에 관한 소유권이전등기를 이전해주겠다'라는 내용의 문자메시지를 보냈고, 2019. 5.경 아들 N을 통해 원고에게 '7,000만 원을 지급하여 주지 않으면 이 사건 건물 및 토지에 관한 소유권을 이전해주지 않겠다'라는 내용의 문자메시지를 보냈다.

⑦ 피고의 위와 같은 행동은, 이 사건 건물 및 토지의 현재 시가, 그리고 무엇보다도 피고가 조합에 대한 대출금의 이자 및 원금(적어도 근저당권 말소 당시 피담보채무인 120,281,090원 이상)을 전부 변제하였다고 주장하고 있는 점에 비추어 볼 때, 이 사건 건물 및 토지의 실제 소유자로서의 행동으로 보기 어렵다.

(2) 따라서 피고는 원고에게, ① 원고가 공유물에 대한 보존행위의 일환으로서 행사하는 방해배제청구권 행사에 따라 이 사건 토지 중 피고의 상속지분을 제외한 나머지 11/13 지분에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기와 2001. 6. 22. 접수 제23365호로 마친 소유권이전등기의, ② 원고의 소유물에 대한 방해배제청구권 행사에 따라 이 사건 건물에 관하여 같은 등기와 2001. 6. 22. 접수 제23365호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**판사유지상**

별지