

대법원 2022. 9. 29 선고 2022다228933 판결 [사해행위취소] [공2022하, 2196]

판 시 사 항

[1] 명의신탁자와 부동산에 관한 물건계약을 맺고 단지 등기명의만을 명의수탁자로부터 경로받은 것과 같은 외관을 갖춘 자가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항의 '제3자'에 해당하는지 여부(소극) 및 이러한 자도 자신의 등기가 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다는 주장을 할 수 있는지 여부(적극)

[2] 이른바 3자간 등기명의신탁의 명의신탁자가 제3자와 부동산 처분에 관한 약정을 맺고 그 약정에 따라 명의수탁자에서 제3자 앞으로 소유권이전등기를 마쳐준 경우, 그 등기가 실체관계에 부합하는 등기로서 유효한지 여부(원칙적 적극)

판 결 요 지

[1] 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항에 정한 '제3자'는 명의수탁자가 물건자임을 기초로 그와 새로운 이해관계를 맺은 사람을 말하고, 이와 달리 오로지 명의신탁자와 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약을 맺고 단지 등기명의만을 명의수탁자로부터 경로받은 것 같은 외관을 갖춘 자는 위 조항의 제3자에 해당하지 아니하므로, 위 조항에 근거하여 무효인 명의신탁등기에 터 잡아 경로된 자신의 등기의 유효를 주장할 수는 없다. 그러나 이러한 자도 자신의 등기가 실체관계에

부합하는 등기로서 유효하다는 주장은 할 수 있다.

[2] 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 명의신탁약정과 그에 기한 등기는 무효로 되고[부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제1항, 제2항], 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로 매도인은 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있게 된다. 한편 부동산실명법은 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 아니하므로 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하고, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구하거나 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다. 그러므로 이러한 지위에 있는 명의신탁자가 제3자와 사이에 부동산 처분에 관한 약정을 맺고 그 약정에 기하여 명의수탁자에서 제3자 앞으로 마쳐준 소유권이전등기는 다른 특별한 사정이 없는 한 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다고 보아야 한다.

참 조 조 문

[1] 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항 / [2] 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항, 민법 제186조, 제563조, 제568조

재 판 경 과

대법원 2022. 9. 29 선고 2022다228933 판결

서울고등법원 2022. 3. 31 선고 2021나2022686 판결

서울중앙지방법원 2021. 4. 8 선고 2018가합529894 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2008. 12. 11. 선고 2008다45187 판결(공2009상, 27)

[2] 대법원 2009. 10. 15. 선고 2007다67111 판결

전 문

【원고, 피상고인】 원고 별지 명단 기재와 같다.

(소송대리인 법무법인 로원 담당변호사 최영동 외 1인)

【피고, 상고인】 피고 1 외 2인

(소송대리인 법무법인(유한) 한별 담당변호사 이효주 외 1인)

【원심판결】 서울고법 2022. 3. 31. 선고 2021나2022686 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 제1 상고이유에 관한 판단

원심은 그 판시와 같은 이유로, 원고들의 대위권 행사는 '보전의 필요성'이 인정되지 않는다는 피고들의 주장을 배척하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 보전의 필요성에 관한 법리를 오해하거나 사실을 오인하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 제2 상고이유에 관한 판단

가. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제3항에 정한 '제3자'는 명의수탁자가 물권자임을 기초로 그와 새로운 이해관계를 맺은 사람을 말하고, 이와 달리 오로지 명의신탁자와 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약을 맺고 단지 등기명의만을 명의수탁자로부터 경료받은 것 같은 외관을 갖춘 자는 위 조항의 제3자에 해당하지 아니하므로, 위 조항에 근거하여 무효인 명의신탁등기에 터 잡아 경료된 자신의 등기의 유효를 주장할 수는 없다. 그러나 이러한 자도 자신의 등기가 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다는 주장은 할 수 있다(대법원 2008. 12. 11. 선고 2008다45187 판결 참조).

이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 명의신탁약정과 그에 기한 등기는 무효로 되고(부동산실명법 제4조 제1항, 제2항), 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로 매도인은 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있게 된다. 한편 부동산실명법은 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 아니하므로 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하고, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구하거나 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다(대법원 2009. 10. 15. 선고 2007다67111 판결 등 참조). 그러므로 이러한 지위에 있는 명의신탁자가 제3자와 사이에 부동산 처분에 관한 약정을 맺고 그 약정에 기하여 명의수탁자에서 제3자 앞으로 마쳐준 소유권이전등기는

다른 특별한 사정이 없는 한 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다고 보아야 한다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

- 1) 주식회사 A(이하 '이 사건 회사'라 한다)은, 2003. 4. 2. 소외 1과 사이에 오산시 (주소 1 생략) 전 2,010㎡(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)에 관하여, 2002. 4. 29. 소외 2와 사이에 오산시 (주소 2 생략) 답 3,078㎡(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에 관하여, 2002. 12. 6. 소외 3과 사이에 오산시 (주소 3 생략) 답 2,598㎡(이하 '이 사건 제3부동산'이라 하고, 위 부동산을 통칭할 때 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 각 매매계약을 체결하였다.
- 2) 이 사건 회사는 2006. 12. 7. 위 각 매매계약에 기초하여 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 회사의 직원인 소외 4 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 그 무렵 위 각 부동산에 관하여 이 사건 회사 직원 소외 5 등 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2009. 6. 30. 신탁재산의 귀속을 원인으로 다시 소외 4 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 3) 이 사건 회사는 2008. 10. 17. (종중명 생략)(이하 '이 사건 종중'이라 한다)으로부터 30억 원을 차용하였으나 이를 변제하지 못하였고, 2014. 2. 28. 이 사건 종중과 사이에 '위 차용금채무를 담보하기 위하여 이 사건 종중이 지정하는 제3자에게 소외 4 명의의 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 이전해 주기로 한다.'는 내용의 약정(이하 '이 사건 양도담보약정'이라 한다)을 하였다.
- 4) 이 사건 양도담보약정에 따라 2017. 5. 4. 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 종중의 종중원인 피고들 명의로 각 1/3 지분에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 5) 이 사건 소송의 제1심법원은 2021. 4. 8. 이 사건 각 부동산에 관한 위 각 매매계약의 당사자가 이 사건 회사임을 전제로 매도인인 소외 1 등에 대하여 이 사건 회사에 이 사건 각 부동산에 관하여 위 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 판결을 선고하였고, 이 부분에 관한 제1심판결은 그대로 확정되었다

다. 원심은 이러한 사실관계를 기초로 그 판시와 같은 이유를 들어, 이 사건 각 부동산에 관한 소외 4 명의의 등기는 명의신탁약정에 따른 등기로서 무효이고, 이에 터 잡아 이루어진 피고들 명의의 등기도

무효이며, 피고들 명의의 등기는 실체관계에 부합하는 등기가 아니라고 판단하였다.

라. 그러나 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

1) 명의수탁자인 소외 4 명의의 등기는 무효이므로 소외 4는 소유자인 소외 1 등에게 소유권이전등기 또는 말소등기절차를 이행할 의무를 부담하고 있고, 이 사건 회사는 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약에 따라 매도인 소외 1 등에 대하여 소유권이전등기청구권을 가지고 있다. 이 사건 회사는 이 사건 종중에 대한 차용금 채무를 담보하기 위하여 이 사건 종중이 지정하는 제3자에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기를 마쳐주기로 약정하였고, 위 약정에 따라 이 사건 종중의 종중원인 피고들 명의로 각 소유권이전등기를 마쳤다. 그렇다면 피고들 명의의 등기는 앞서 본 법리에 비추어 특별한 사정이 없는 한 실체관계에 부합하는 유효한 등기로 볼 수 있다.

2) 부동산실명법 제8조는 '종중이 보유한 부동산에 관한 물권을 종중 외의 자의 명의로 등기한 경우로서 조세 포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 제4조부터 제7조까지 및 제12조 제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다.'라고 정하고 있다. 따라서 원심으로서 이 사건 종중이 부동산실명법 제8조에서 정한 '종중'에 해당하는지, 이 사건 종중이 피고들 명의로 소유권이전등기를 한 것이 조세 포탈 등 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니한 경우인지 등을 심리하여 피고들 명의의 등기가 실체관계에 부합하는 등기에 해당하는지를 판단하였어야 했다.

마. 그럼에도 원심은 그와 같은 조치를 취하지 아니하고 그 판시와 같은 이유만으로 실체관계에 부합하는 등기라는 피고들의 주장을 배척하였으니, 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채 실체관계에 부합하는 등기 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여
대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이흥구(재판장) 안철상 노정희(주심)

[별 지] 원고 명단: 생략