

서울중앙지방법원 2021. 1. 13 선고 2019가단38596 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 1. 11 선고 2021나9806 판결

서울중앙지방법원 2021. 1. 13 선고 2019가단38596 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이기영

피 고 B

소송대리인 변호사 강석훈

변론종결 2020. 11. 11.

판결선고 2021. 1. 13.

주문

1. 피고는 원고에게 서울 동작구 C 대 711㎡ 중 1/28 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2009. 3. 20. 서울 동작구 C 대 711㎡ 중 1/28 지분(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 2009. 3. 20.자 매매(등기 거래가액 14,000,000원¹⁾)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2009. 12.경부터 2010. 1. 20.경까지 사이에 ‘D’이라는 상호의 용역업체 등을 통해 재개발추진위원회 설립에 필요한 동의서를 징구하였고²⁾, 2010. 2. 26. E구역 재개발추진위원회(이하 ‘이 사건 재개발추진위원회’라고 한다)가 설립되면서 추진위원장이 되었다. 한편, 이 사건 부동산은 E구역이 아닌 인접 구역에 위치하고 있었다.

다. 피고의 처 F은 2010. 3.경부터 원고에게 고용되어 이 사건 재개발추진위원회에서 원고의 업무를 보조하게 되었다. 이 사건 재개발추진위원회는 2010. 4. 26. F에게 2010. 4. 26. 2,000,000원을, 2010. 5. 27. 1,000,000원(약정된 월 급여)을 각 지급하는 등으로 2012. 10. 27.까지 급여를 지급하였다.

라. 피고의 모 G은 2010. 3. 25. 이 사건 부동산에 관하여 2010. 2. 24.자 매매(등기 거래가액 17,000,000원)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤는데, F은 2010. 3. 23. G 명의의 통장을 원고에게 교부하였고, 원고는 위 통장을 이용하여 G 명의로 취득세를 지급한 후 현재까지 위 통장을 보유하고 있다.

마. 원고는 2010. 3. 말경 H 주식회사(이하 ‘H’라고 한다)와 G 명의로 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였으나 H가 매매대금을 지급하지 못하여 계약은 무산되었다.

바. 피고는 E구역 안에 토지를 소유하고 있었고, 이 사건 재개발추진위원회 설립 당시 부위원장이

되었다.

사. G이 사망하자, 그 상속인인 피고는 2017. 8. 2. 이 사건 부동산에 관하여 2017. 5. 4.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1-4, 6-10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 위원장이면서도 이 사건 재개발추진 구역이 아닌 다른 구역에서 부동산을 소유하는 것이 부담스러워 이 사건 부동산을 F의 시어머니인 G에게 명의신탁하였고, 이는 원고와 G 사이의 양자간 명의신탁에 해당하며, 그에 따라 이 사건 부동산에 관한 명의수탁자 G 및 그 상속인인 피고 명의의 각 소유권이전등기는 무효이므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

F은, 원고가 이 사건 재개발추진위원회를 구성하기 시작할 무렵인 2007년 초경부터 원고의 부탁을 받아 무보수로 재개발추진위원회 설립 업무를 도왔다. 원고가 선정한 용역업체인 'D' 등은 이 사건 재개발추진위원회 설립 무렵 직전에 약 10명 정도로부터 동의서를 징구하였을 뿐이고, F이 E구역 안에 있거나 위 구역 외에 거주하는 약 200명이 넘는 주민들로부터 동의서를 징구하였다.

위와 같은 F의 기여로 인하여, 원고는 F에게 이 사건 부동산을 증여하기로 하였고, 같은 사무실에 근무하는 F 대신 그 시어머니인 G에게 소유권이전등기를 하자고 제안한 것이다.

한편, 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기는 3자간 명의신탁에 해당하는데, 위 소유권이전등기가 무효라고 하더라도 F은 원고를 상대로 증여를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 남편인 피고 명의의 소유권이전등기는 유효하다.

3. 판단

가. 위에서 인정하였거나 위에서 든 증거들로 인정할 있는 다음과 같은 사실들, 즉 ① 이 사건

추진위원회 설립일이 2010. 2. 26.이고, 이 사건 부동산의 소유권이전등기일이 2010. 3. 25.인 사실, ② 위 등기일 무렵의 이 사건 부동산 시가가 1억 원을 초과하고, F이나 G이 아닌 원고가 H와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 사실, ③ 원고가 F로부터 교부받은 G 명의의 통장을 보관하면서 G 명의의 취득세를 대신 납부한 사실, ④ 피고가 2010. 4. 26.부터 2012. 10. 27.까지 매월 급여 1,000,000원(상여금 200% 별도), 매월 식비 100,000원을 이 사건 추진위원회로부터 받은 사실, ⑤ 이 사건 부동산에 관한 등기필증에 대하여, 원고는 분실하였다고 주장하고 있으나 피고는 이를 제출하지도 않고, 이에 대하여 별다른 언급도 없는 사실 등에 비추어 보면, 원고와 F 사이에서 2010. 3. 25. 무렵 이 사건 부동산에 대한 증여계약이 있었다고 보이지 아니하고, 오히려 원고가 F의 시어머니인 G에게 이 사건 부동산에 관한 명의를 신탁하였다고 판단되므로(양자간 명의신탁), 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 명의신탁약정에 따라 이루어진 G 명의의 2010. 3. 25.자 소유권이전등기는 무효이고, 그 상속인인 피고 명의 소유권이전등기 또한 무효이다. 나. 한편, 앞서 본 피고의 주장처럼 F의 이 사건 재개발추진위원회 설립에 대한 기여가 높았다고 하더라도 그것만으로는 원고가 자기 소유의 상당한 재산을 F에게 증여할 합당한 이유라고 보기 어렵고, 오히려 원고는 자신이 사용한 비용을 이 사건 재개발추진위원회로부터 회수하였는바, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 위 주장은 인정하기에 부족하고, 그 밖에 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다[증인 I의 일부 증언이 피고의 주장에 부합하는 듯하나(녹취서 7쪽 참조) 그 증언의 전체 취지는 원고가 G에게 이 사건 부동산에 관한 등기명의를 신탁하기로 원고가 진술한 것을 들었다는 취지로 보인다(녹취서 8, 9쪽 참조)]. 다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 정동주

1) 원고는 실제 거래가액은 26,900,000원이라는 취지로 주장하였다.

2) 이 사건 재개발추진위원회는 2010. 4. 20. D 등에 합계 7,450,000원을 용역비로 지급하였다.