

대법원 2008. 11. 27 선고 2008다55290,55306 판결 [건물명도 · 소유권이전등기말소]
[공2008하,1782]

판 시 사 항

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률상 유예기간이 경과하여 이른바 3자간 등기명의신탁 약정과 그에 의한 등기가 무효로 된 경우, 명의신탁자가 명의수탁자를 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있는지 여부(소극)

판 결 요 지

이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에서 정한 유예기간 경과에 의하여 그 명의신탁 약정과 그에 의한 등기가 무효로 되더라도 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있어 그 유예기간의 경과로 그 등기 명의를 보유하지 못하는 손해를 입었다고 볼 수 없다. 또한 명의신탁 부동산의 소유권이 매도인에게 복귀한 마당에 명의신탁자가 무효인 등기의 명의인인 명의수탁자를 상대로 그 이전등기를 구할 수도 없다. 결국 3자간 등기명의신탁에 있어서 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 없다.

참 조 조 문

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조, 제12조

재 판 경 과

대법원 2008. 11. 27 선고 2008다55290 판결

수원지방법원 2008. 6. 25 선고 2007나12620(본소), 12637(반소) 판결

참 조 판 례

대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다61654 판결(공2002상, 882)

따 릇 판 례

대법원 2009. 4. 9 선고 2008다87723 판결

전 문

【원고(반소피고), 상고인】 원고

(소송대리인 변호사 이▽철)

【피고(반소원고), 피상고인】 피고

(소송대리인 변호사 이▲외 1인)

【원심판결】 수원지법 2008. 6. 25. 선고 2007나12620, 12637 판결

주 문

원심판결 중 성남시 ○○구 ○○동(지번 생략)대 165.3㎡에 관한 반소청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원 본원 합의부에 환송한다. 원고(반소피고)의 나머지 상고를 기각한다. 상고기각 부분의 상고비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 제1점에 관하여

원심은, 그 채용증거들을 종합하여 판시 사실들을 인정한 다음, 그 인정 사실들에 의하면, 망 소외 1(이하 ‘망인’이라 한다)이 원심판결 별지 목록 제2항 기재 부동산(주문기재 부동산과 같다. 이하 ‘이 사건 대지’라 한다) 및 같은 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)을 각 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)와 소외 2에게 명의신탁하였다고 판단하였는바, 기록에 의하여 살펴보면, 원심 판단은 정당하고, 상고이유의 주장과 같이 채증법칙을 위반한 위법 등이 없다.

2. 제2점 내지 제5점에 관하여

원심은, ‘원고와 소외 2가 망인으로부터의 증여, 시효완성, 상속재산 분할협의 등에 의하여 이 사건 대지 및 주택의 소유권을 취득하였다’거나, ‘피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)의 이 사건 반소청구는 상속회복청구의 소로서 그 제척기간이 도과하여 부적법하다’는 취지의 원고의 각 주장을,

판시와 같은 이유로 모두 배척하였는바, 관련 법리 및 기록에 의하여 살펴보면, 원심의 위 판단은 정당하고, 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위반, 자주점유 또는 상속재산 분할협의, 상속회복청구권의 제척기간에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

3. 제6점에 관하여

가. 원심은, 이 사건 대지에 관한 명의신탁은 매매계약 당사자가 망인이고 등기 명의만을 원고 명의로 한 '제3자간 등기명의신탁'에 해당하나, 피고가 매도인을 대위하여 원고 명의의 소유권이전등기를 말소시킨 다음 다시 그 중 상속지분을 피고 명의로 회복하는 것은 그 절차가 복잡할 뿐만 아니라, 이미 1977.경 이 사건 대지를 매도하고 사실상 이 사건 대지에 관하여 아무런 이해관계를 가지지 아니한 매도인을 소송에 끌어들이는 것이어서 명의신탁자의 상속인인 피고와 명의수탁자인 원고 사이의 법률관계를 간명히 해결할 필요가 있는데, 원고 명의의 등기는 명의신탁 약정에 기하여 경료되었고 그 명의신탁 약정이 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조에 기하여 무효로 되었으므로 원고는 법률상 원인 없이 이 사건 대지에 관한 원고 명의의 등기의 표상을 보유하고 있는 것이고 이로 인하여 피고는 그 등기 명의를 보유하지 못하는 손해를 입게 되므로, 결국 피고는 원고에게 직접 원고가 부당이득으로 보유하고 있는 등기 명의의 반환을 청구할 수 있다고 판단하였다.

나. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)에 의하면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 같은 법에서 정한 유예기간 경과에 의하여 기존 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있고, 한편 같은 법은 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약의 효력을 부정하는 규정을 두고 있지 아니하여 유예기간 경과 후에도 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있으며, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 그 명의 등기의 말소를 구할 수 있다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다61654 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 부동산실명법에서 정한 유예기간 경과에

의하여 그 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되더라도 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있어 그 유예기간의 경과로 그 등기 명의를 보유하지 못하는 손해를 입었다고 볼 수 없고, 또한 명의신탁 부동산의 소유권이 매도인에게 복귀된 마당에 명의신탁자가 무효의 등기명의인인 명의수탁자를 상대로 그 이전등기를 구할 수도 없다고 보아야 하므로, 결국 3자간 등기명의신탁에 있어서 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 없다고 봄이 상당하다.

그런데도, 원심은 판시와 같은 이유로 명의신탁자의 공동상속인 중의 1인인 피고가 명의수탁자인 원고를 상대로 부당이득반환을 원인으로 하여 이 사건 대지에 관한 소유권이전등기를 구하는 피고의 반소청구를 인용하였으니, 원심판결에는 3자간 등기명의신탁 또는 부당이득에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있고, 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

4. 제7점에 대하여

진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구는 자기 명의로 소유권의 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 진정한 소유자가 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것에 갈음하여 소유권에 기하여 진정한 등기명의의 회복을 구하는 것이므로, 진정한 소유자가 아닌 경우에는 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구를 할 수 없다고 함은 상고이유의 주장과 같으나(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다14940 판결 참조), 원심이 적법하게 확정된 사실들에 의하면, 이 사건 주택에 관한 명의신탁자인 망인은 이 사건 주택을 신축하여 그 소유권을 원시취득한 자로서 부동산실명법에서 정한 유예기간의 경과에 의하여 그 소유권을 회복하였고, 피고는 망인으로부터 그 상속지분 범위 내에서 이 사건 주택에 관한 소유권을 상속하였으므로, 피고로서는 무효의 이전등기 명의인인 원고를 상대로 진정한명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다.

같은 취지에서 이 사건 주택에 관한 피고의 반소청구를 인용한 원심의 조치는 정당하고, 상고이유의 주장과 같이 진정한명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구에 관한 법리를 오해한 위법 등이 없다.

5. 결 론

그러므로 원심판결 중 이 사건 대지에 관한 반소청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 원고의 나머지 상고는 기각하고 상고기각 부분의 상고비용은 패소자가 부담하게 하기로 관여 대법관 의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 안대희(재판장) 김영란(주심) 이홍훈 양창수