

서울중앙지방법원 2022. 4. 19 선고 2021가단5100697 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김지환

피 고 B

소송대리인 변호사 박래춘

변 론 종 결 2022. 3. 29.

판 결 선 고 2022. 4. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 1998. 9. 1. 접수 제43548호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 남매 사이이다.

나. 원고는 1989. 2. 16. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 경락받아 1989. 3. 17. 그 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 그 후 1998. 9. 1. 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 1998. 8. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 항변 요지

선친인 망 C이 사망하면서 거액의 재산을 자녀들에게 물려주었는데 원고가 선친 유산을 관리하면서 대부분의 이익을 착복하였고, 그런 와중에 이 사건 등기명의를 피고에게 넘긴 것이다. 이러한 경위를 볼 때 원고가 이 사건 소를 제기한 것은 정의와 공평의 관념에 현저히 반하는 것이고, 신의칙에도 반하는 것이므로 각하되어야 한다.

나. 판단

민법상의 신의성실의 원칙은 법률관계의 당사자는 상대방의 이익을 배려하여 형평에 어긋나거나 신뢰를 저버리는 내용 또는 방법으로 권리를 행사하거나 의무를 이행하여서는 안된다는 추상적 규범을 말하는 것으로서 신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 그 권리행사를 부정하기 위하여는 상대방에게 신의를 공여하였다거나, 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 이르러야 하고 이와 같은 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 하는바(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다3802 판결 등 참조), 피고 주장과 같은 사정만으로는 원고의 이 사건 소 제기가 정의 관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이른다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

원고는 피고와의 명의신탁약정에 의하여 이 사건 부동산을 피고에게 명의신탁하였는데, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조에 따라 명의신탁약정과 그에 따라 이루어진 이 사건 소유권이전등기는 무효이므로, 피고에 대하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 구할 권리가 있다고 주장한다.

2) 피고의 주장

가) 이 사건 부동산은 원고가 피고에게 명의신탁한 것이 아니다.

나) 설령, 명의신탁한 것이라고 하더라도 이는 불법원인급여에 해당한다.

다) 원고는 1998. 8. 1. 이후 20년 이상이 지나도록 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨달라고 요구한 적이 없으므로 소멸시효가 완성되었고, 피고가 등기부취득시효로 권리를 취득하였다.

나. 판단

1) 청구원인에 대한 판단

가) 양자간 명의신탁 인정 여부

앞서 본 사실관계 및 앞서 등 증거, 갑 제4 내지 15, 17, 23호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합해 보면, 이 사건 부동산은 원고 앞으로 등기되었다가 원고와 피고 사이의 명의신탁약정에 의하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다고 봄이 타당하다.

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, 원고가 현재 이 사건 부동산에 관한 등기권리증을 소지하고 있다.

② 피고는 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 이후 현재에 이르기까지 재산세 등을 포함한 제세공과금을 납부한 사실이 없고, 원고가 이를 대신 납부하였다. ③ 원고는 현재까지 이 사건

부동산을 임대하는 등 관리를 직접 해오고 있다.

④ 피고는 원고로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받으면서 원고에게 매매대금을 지급하지는 아니한 것으로 보인다.

⑤ 피고는 2018. 9. 25. 원고와 카카오톡을 이용하여 대화를 나누던 중 원고에게 “그래도 내 이름 써서 D 집이라도 오랜 세월 절세됐으니 그거라도 다행이네요.”라는 메시지를 보내기도 하였다.

나) 소결론

양자간 등기명의신탁의 경우 부동산실명법에 의하여 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효이므로 목적 부동산에 관한 명의수탁자 명의의 소유권이전등기에도 불구하고 그 소유권은 처음부터 이전되지 아니하는 것이어서 원래 그 부동산의 소유권을 취득하였던 명의신탁자가 그 소유권을 여전히 보유하는 것이 되므로, 그 명의신탁자로서는 명의수탁자를 상대로 소유권에 기하여 원인무효인 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 대한 판단

가) 불법원인급여에 해당한다는 주장에 대하여

부동산실명법을 위반하여 무효인 명의신탁약정에 따라 명의수탁자 명의로 등기를 하였다는 이유만으로 그것이 당연히 불법원인급여에 해당한다고 단정할 수 없으므로(대법원 2019. 6. 20. 선고 2013다218156 전원합의체 판결 등 참조), 이에 반하는 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 소멸시효 완성 주장에 대하여

원고는 이 사건 소유권이전등기가 명의신탁약정에 의한 것으로 무효이고 이 사건 부동산의 소유권은 여전히 원고에게 남아있다는 전제 하에 소유물방해배제청구권에 기초하여 피고에 대하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하고 있는 것인바, 위 소유물방해배제청구권은 물권적 청구권으로서 소멸시효의 대상이 되지 아니하므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) 등기부취득시효 주장에 대하여

명의신탁에 의하여 부동산의 소유자로 등기된 자는 그 사실만으로 당연히 부동산을 점유하는 것으로

볼 수 없음은 물론이고 설사 그의 점유가 인정된다고 하더라도 그 점유권원의 성질상 자주점유라 할 수 없는 것이므로(대법원 2002. 4. 26. 선고 2001다8097,8103 판결), 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김한성

별지 목록

[집합건물] 서울특별시 서초구 의 1필지 제2층 호

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 서초구 ,

[도로명 주소] 서울특별시 서초구

시멘트 벽돌조 슬래브위기와

3층 연립주택

1층 359㎡

2층 359㎡

3층 359㎡

지하실 357.56㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 호

시멘트 벽돌조 55.98㎡

지하실 18.66㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강남구

대 488㎡

2. 서울특별시 강남구

대 542㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권

2. 소유권

대지권 비율 : 1. 488분의 25.4

2. 582분의 28.2

