

서울중앙지방법원 2023. 2. 14 선고 2020가단5083979 판결 [진정명의회복을 위한
소유권이전등기 청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 4. 5 선고 2023나12332 판결

서울중앙지방법원 2023. 2. 14 선고 2020가단5083979 판결

전문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

원고들 소송대리인 법무법인 선린

담당변호사 김상수, 이원우, 장원태, 심지은, 정소영, 신혜원

피 고 F

소송대리인 법무법인 진성

담당변호사 전창훈

변 론 종 결 2022. 12. 20.

판 결 선 고 2023. 2. 14.

주 문

1. 피고는,

가. 원고 A, B, E에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 3/26 지분에 관하여,

나. 원고 C, D에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 5/26 지분에 관하여, 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. G은 H(1988. 7. 12. 사망)과 사이에 I(J 출생, 2018. 12. 4. 사망), 원고 A(K 출생), 원고 C(L 출생), 원고 B(M 출생), 원고 D(N 출생), 원고 E(N 출생) 총 5명의 자녀를 두었다.

나. H이 1988. 7. 12. 사망함에 따라 배우자인 G과 자녀들인 I와 원고들(A, C, B, D, E)은 H이 소유했던 별지 목록 기재 대지 및 그 지상 건물(이하 이를 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 하고, 건물을 지칭할 때에는 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 상속하였고, 이후 1989. 4. 20. 이 사건 부동산에 관하여 상속인들이 합의한 아래의 상속지분 대로 소유권이전등기를 마쳤다.

상속인	G	I	원고 A	원고 B	원고 C	원고 D	원고 E
지분	6/26	6/26	2/26	2/26	4/26	4/26	2/26

다. I은 1998. 3. 31. G과 원고들로부터 이 사건 부동산에 관하여 1998. 3. 25.자 증여를 원인으로 하여 원고들의 각 지분을 이전받아, 같은 날 이 사건 부동산의 단독명의자가 되었다. I의 자녀인 피고는 2013. 6. 12. 이 사건 부동산에 관하여 2013. 5. 28.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. I은 2018. 12. 4. 사망하였다. 이후 G은 2022. 10. 26. 사망하였다.

마. G의 장남인 망 소외 I이 2018. 12. 4. 사망하여 G의 법정상속인은 A, C, D, B, E이며, 망 I의 법정상속분은 그 법정상속인인 피고 및 피고의 동생인 O, 피고의 어머니인 P이 대습상속하였다.

바. G의 지분을 그 상속분에 따라 상속한다고 할 경우, 이에 따른 상속지분을 계산하면 아래 표와 같다.

상속인	I (피고, O, P)	A (원고1)	B (원고2)	C (원고3)	D (원고4)	E (원고5)
지분	7/26	3/26	3/26	5/26	5/26	3/26

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 주장

1) 원고들

원고들은 G과 원고들이 장남인 I에게 자신들의 상속지분을 명의신탁한 것이다. I은 이후 그의 아들인

피고에게 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤으나 피고 역시 명의신탁관계를 잘 알면서 적극 가담하여 소유권이전등기를 마친 것이므로 유효하게 소유권을 취득하였다고 볼 수 없다.

2) 피고

I이 원고들과 G으로부터 이 사건 부동산의 지분을 증여받은 것이고 명의신탁받은 것이 아니다. 이후 피고는 Q으로부터 이 사건 부동산을 증여받았으므로 원고들의 청구에 응할 이유가 없다.

나. 판단

1) 이 사건 부동산에 대한 명의신탁 여부

가) 갑 제3 내지 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 따라 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, G와 원고들과 I 사이의 명의신탁약정에 따라, G와 원고들이 1998. 3. 31. I에게 자신들 소유의 이 사건 부동산에 관한 각 지분을 명의신탁하였다고 봄이 타당하다.

① G은 1960년대부터 이 사건 건물 1층에서 직접 식료품점(수퍼마켓)을 운영하면서 경제활동을 하면서 집안의 경제적 주도권을 가지고 이 사건 건물을 관리하였다. 자녀들인 원고들은 결혼 전 모친인 G에게 월급을 모두 가져다주고 함께 생활하였고, 결혼 후에도 경제적으로 상당 부분을 의존하였다.

② 이 사건 건물은 18평 가량으로 지하 1층, 지상1층 및 지상 2층으로 구성된 건물인데(건물의 대지는 약 40평), 지하 1층과 지상 2층에는 각 가정집이 있고, 지상 1층에는 가정집과 상가가 있다. 남편 H이 1988. 7. 12. 사망함에 따라 G, 원고들과 I은, 이 사건 부동산을 공동으로 상속하여 공유자가 되었는데, 당시 원고들의 나이가 대부분 20대였고, G이 20년 동안 건물에 대해 주된 의사결정을 해왔기 때문에, 이 사건 건물의 임대 등 실질적인 관리는 G이 직접 하였다. G은 2011.경부터 R에게 이 사건 건물의 1층을 임대하였다.

③ 원고들과 I이 이 사건 부동산에 관하여 각 상속지분을 소유하고 있는 경우 건물 관리상 불편한 점이 있었다. G이 실질적으로 이 사건 건물을 관리하였으나 임차인들은 계약서상 임대인이 7명이라는 사정을 좋아하지 않았고, 이 사건 건물에 대한 세금 역시 G, 원고들과 I에 대하여 각 징수되었기 때문에, G은 일일이 자녀들에게 비용을 주어 세금을 납부하도록 하거나 직접 세금을 여러 차례에

걸쳐 납부해야하는 불편함이 있었다.

S 주식회사에서 1997. 4. 14.경 원고 B에 대한 카드대금 채권(약 1,400만 원)을 보전하기 위해서 이 사건 부동산 중 원고 B의 지분(2/26)을 가압류하고, 대한민국(처분청: 도봉세무서)에서 1998. 3. 12. 이 사건 부동산 중 원고 A의 지분(2/26)을 압류하는 상황이 발생하였다.

④ 이에 G은 카드사에서 원고 B 명의의 지분을 압류한 일이나 대한민국(도봉세무서)에서 원고 A의 지분을 압류한 일과 임차인과 이 사건 건물에 대한 임대차계약을 체결할 때 자녀들 전체 명의로 하여야 하는 점 등 건물 관리상의 불편으로, 1998. 3.경 원고들에게 원활한 부동산 관리를 위해 그 명의(지분)를 고등학교 선생님이로 가장 안정적인 직장을 가지고 있는 큰 아들인 I 명의로 해 둘 것을 제안하면서 ‘추후 위 재산을 처분할 때 상속지분별로 재산 분배를 해줄 터이니 일단 큰 아들인 I의 명의로 지분을 이전하여 두자’고 하였다.

원고들과 I은 G의 요청을 받아들였다. 이에 G과 원고들은 1998. 3. 31. I 앞으로 이 사건 부동산 중 각자의 지분에 관하여 1998. 3. 25.자 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

⑤ G과 원고들은 I으로부터 어떠한 대가를 약속받거나 받은 적이 없다. G과 원고들이 이 사건 부동산을 공동소유한 이래로 10년 만에 갑자기 I에게 이 사건 부동산의 지분을 이전할 만한 이유를 찾기 어렵다.

⑥ G은 생전 I이 지하 1층의 전세금으로 7,000만 원을 가져가자 그 돈으로 이 사건 건물에 대한 세금이나 비용을 내라고 하기도 하였으나 사망시까지 이 사건 건물을 관리하였다. 원고 A는 이 사건 건물에 살면서 건물 수리나 세금 납부를 하고 있다. 이 사건 건물에 2011년 창고를 무단 증축하여 2011년부터 이행강제금이 부과되었는데, 원고 A가 이를 납부하였다. 피고는 2019년경 원고 A에게 이행강제금이 부과되었으니 이를 납부해 줄 것을 요청하기도 하였다.

⑦ 이 사건 건물의 1층 가게는 액자표구를 제작 및 판매하는 가게인데, 위 가게의 임차인인 R은 2011. 7. 경 G과 부동산 임대차계약을 체결한 이래 계속 영업을 하면서 G 사망시까지 G에게 직접 월세를 지급하였다.

나) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다)은 1995. 7. 1.부터 시행되었는데, 부동산실명법을 위반하여 명의신탁자가 그 소유인 부동산의 등기명의를

명의수탁자에게 이전하는 이른바 양자간 명의신탁의 경우, 계약인 명의신탁약정과 그에 부수한 위임약정, 명의신탁약정을 전제로 한 명의신탁 부동산 및 그 처분대금 반환약정은 모두 무효이다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2006다35117 판결, 대법원 2015. 9. 10. 선고 2013다55300 판결 등 참조).

위 인정사실에 따르면, G과 원고들과 I 사이의 1998. 3.경 명의신탁 약정에 따라 I 앞으로 이루어진 이 사건 부동산에 관한 G과 원고들의 지분 소유권이전등기는 무효이다.

2) 피고 앞으로 이루어진 증여에 따른 소유권이전등기의 무효 여부

가) 일반적으로는 명의수탁자는 신탁재산을 유효하게 제3자에게 처분할 수 있고 제3자가 명의신탁사실을 알았다 하여도 그의 소유권취득에 영향이 없는 것이기는 하지만 명의수탁자로부터 신탁재산을 매수한 제3자가 명의수탁자의 명의신탁자에 대한 배신행위에 적극 가담한 경우에는 명의수탁자와 제3자 사이의 계약은 반사회적인 법률행위로서 무효라고 할 것이다(대법원 1989. 10. 24. 선고 88다카22299 판결, 대법원 1991. 4. 23. 선고 91다6221 판결, 대법원 1991.10.22. 선고 91다26072 판결 등 참조).

나) 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 따르면, 다음 사실이 인정된다.

피고는 2013년경 부친 I으로부터 이 사건 부동산을 증여받았는데, G이 당시 이 사건 부동산을 실질적으로 관리하고 있었고, 이 사건 건물 중 유일한 월세 임차인(R)은 역시 G에게 월세를 지급하고 있었다.

피고는 2013년경 부친 I으로부터 이 사건 부동산을 증여받을 당시 32살이었고, 조모인 G이 이 사건 건물을 수십 년간 실질적으로 관리해온 사실에 대해서 잘 알고 있었다.

위 인정사실에 따르면, 피고는 그 부친인 I이 이 사건 부동산 중 일부 지분을 G과 원고로부터 명의신탁 받았고, 실제 관리는 G과 원고 A 등이 하고 있음을 잘 알면서도 I으로 이 사건 부동산을 증여받음으로써 그 부친인 I의 배신행위에 적극 가담하였다고 할 것이므로, 피고의 위와 같은 수증행위는 반사회적 법률행위로서 무효라고 할 것이다.

피고는 원고들에게 이 사건 부동산 중 원고들의 각 소유지분에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 피고의 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기 의무

가) 부동산실명법은 부동산에 관한 소유권 기타 물권을 실체적 권리관계에 부합하도록 실권리자 명의로 등기하게 함으로써 부동산등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위 등 반사회적 행위를 방지하고 부동산 거래의 정상화와 부동산 가격의 안정을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 하고, 그 목적을 달성하기 위한 방법의 하나로서 명의신탁약정과 그에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동을 무효로 하되, 기존 명의신탁자의 기득 재산권을 보장하기 위하여 법 시행일로부터 1년이라는 상당한 유예기간을 두어 그 기간 내에 기존 명의신탁자가 실명등기 또는 매각처분을 하여 위와 같은 제재를 벗어 날 수 있도록 하고 있을 뿐만 아니라, 명의신탁약정과 그 등기에 의한 물권변동만을 무효로 하고 기존 명의신탁자가 다른 법률관계에 기하여 등기회복 등의 권리행사를 하는 것까지 금지하지는 않고 있다(대법원 2000. 7. 28. 선고 2000다17827 판결 등 참조). 위와 같이 명의신탁약정이 무효가 되고, 명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산의 물권변동도 무효가 되는 경우, 원칙적으로 일반 명의신탁의 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 원인무효를 이유로 그 등기의 말소를 구해야 하지만, 자기 명의로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 진정한 소유자는 그 등기명의를 회복하기 위한 방법으로 그 소유권에 기하여 현재의 원인무효인 등기명의를 상대로 진정한 등기명의를 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수도 있으므로, 명의신탁대상 부동산에 관하여 자기 명의로 소유권이전등기를 마친 적이 있었던 명의신탁자로서는 명의수탁자를 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 이전등기를 구할 수도 있다(대법원 2002. 9. 6. 선고 2002다35157 판결, 대법원 2011. 5. 13. 선고 2011다15872 판결 등 참조).

나) G와 원고들이 I 앞으로 이 사건 부동산 중 자신의 지분에 관하여 명의신탁을 하기 전인 1989. 4. 20. 이 사건 부동산 중 G은 6/26 지분에 관하여, 원고 A, B, E는 각 2/26 지분에 관하여, 원고 C, D는 각 4/26 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 사실, 이후 G과 원고들이 1998. 3. 31. I 앞으로 이 사건 부동산 중 자신들의 지분에 관하여 그 등기명의를 이전하고, I은 다시 2013. 6. 12. 그 아들인 피고 앞으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실, 이후 G이 2022. 10. 26. 사망하여 이 사건 부동산에 관한 G의 지분(6/26)은 그 상속인들(I의 대습상속인들 3인과 원고들)에게 각 1/26

지분씩 상속된 사실은 앞서 본 것과 같다.

따라서 피고는, 원고 A, B, E에게 이 사건 부동산 중 각 3/26 지분에 관하여, 원고 C, D에게 이 사건 부동산 중 각 5/26 지분에 관하여, 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박진수

별지