



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-12-03

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2024가단5185088 소유권이전등기

원 고 A

소송대리인 법무법인 ○○○

담당변호사 황○○

피 고 1. B

2. C

3. 대한민국

4. ○○시

소송대리인 D

변 론 종 결 2024. 10. 17.

판 결 선 고 2024. 11. 21.

주 문

1. 이 사건 소 중 원고의 피고 B, 대한민국, ○○시에 대한 각 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지



별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여,

가. 피고 B은 피고 C에게 의정부지방법원 동두천등기소 2008. 5. 26. 접수

제9490호로 경료된 소유권이전등기의 말소등기절차를,

나. 피고 대한민국은 피고 C에게 의정부지방법원 동두천등기소 2015. 6. 25. 접수 제

11384호로 경료된 압류등기의 말소등기절차를,

다. 피고 ○○시는 피고 C에게 의정부지방법원 동두천등기소 2017. 7. 17. 접수

제9605호로 경료된 압류등기의 말소등기절차를,

라. 피고 C는 원고에게 2008. 4. 14. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를

각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 B의 부친이다.

나. 피고 B과 피고 C 사이에, 피고 B이 피고 C로부터 2008. 4. 14. 이 사건 부동산을 계약금 1,000만 원, 중도금 3,500만 원, 잔금 2,800만 원을 합한 총 매매대금 7,300만 원에 매수하기로 하는 계약서(위 계약서에 따른 계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다)가 작성되었다.

다. 이 사건 부동산에 관하여 2008. 5. 26. 의정부지방법원 동두천등기소 접수 제 9490호로 피고 B 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

라. 이 사건 소유권이전등기에 터 잡아 이 사건 부동산에 관하여 2015. 6. 25. 의정



부지방법원 동두천등기소 접수 제11384호로 피고 대한민국 명의의 압류등기가, 2017.

7. 17. 의정부지방법원 동두천등기소 접수 제9605호로 피고 ○○시 명의의 압류등기 (이하 이들을 통틀어 '이 사건 각 압류등기'라 한다)가 각 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

1) 이 사건 매매계약을 체결하여 피고 C로부터 이 사건 부동산을 매수한 당사자는 원고로서 원고가 이 사건 매매계약상 매매대금을 모두 부담하였다. 다만 원고는 위 부동산에 관한 소유권이전등기의 명의를 피고 B에게 신탁한 것이다.

2) 결국 이 사건 부동산에 관하여 매수인인 원고, 피고 C와 피고 B 사이의 3자간 명의신탁관계에 따라 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 것으로서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조에 따라 원고와 피고 B 사이의 명의신탁약정에 의하여 마쳐진 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기는 무효이므로 피고 C가 여전히 이 사건 부동산을 소유하고 있다. 원고는 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위해 피고 C를 대위하여 피고 B에 대하여는 피고 C의 소유권에 기한 방해배제청구권으로서 이 사건 소유권이전등기에 관한 말소등기청구권을 행사하고, 무효인 이 사건 소유권이전등기에 터 잡아 이루어진 이 사건 각 압류등기에 관하여 피고 C를 대위하여 말소등기절차의 이행을 구하며, 피고 C에 대하여는 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고 C

피고 C는 원고와 이 사건 매매계약을 체결한 사실이 없으므로 3자간 명의신탁약



정을 인정할 수 없다.

다. 피고 대한민국, ○○시

이 사건 매매계약의 매수인은 피고 B이고, 매도인 피고 C는 명의신탁약정을 알지 못한 소유자에 해당하므로 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 따라 피고 B이 이 사건 부동산에 관한 완전한 소유권을 취득한다. 따라서 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전 등기에 터 잡아 이루어진 피고 대한민국, ○○시 명의의 이 사건 각 압류등기는 적법하고 유효하다.

3. 피고 B, 대한민국, ○○시에 대한 청구에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약을 3자간 명의신탁으로 볼 수 있는지 여부

1) 관련 법리

가) 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자이고, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2022. 4. 28. 선고 2019다300422 판결 등 참조).

나) 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 타인 명의로 하기로 한 경우에, 이와 같은 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 상대방이 명의신탁자를 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 계약명의자인 타인을 매매



당사자로 보아야 하며, 설령 상대방이 그 명의신탁관계를 알고 있었다 하더라도 상대방이 계약명의자인 타인이 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 마찬가지라 할 것이다(대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등).

2) 이 사건의 경우

가) 앞서 든 각 증거, 갑 제6 내지 15호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 부동산의 등기권리증을 소지하고 있는 사실, 원고가 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 지급한 사실, 원고가 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하고 임료를 지급받아 온 사실은 인정된다.

나) 그러나 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 의하면 이 사건 매매계약상 매수인은 대외적으로 피고 B이 아닌 원고라고 보기 어렵고, 이 사건 매매계약의 당사자는 피고 B와 피고 C이므로 피고 B와 원고 사이에 명의신탁약정이 있었다고 할지라도 이는 3자간 명의신탁관계가 아니라 이른바 계약명의신탁관계로 봄이 상당하다.

(1) 이 사건 매매계약의 매매계약서상 매도인은 피고 C로, 매수인은 피고 B으로 기재되어 있고 원고가 대외적으로 매수인이라고 볼 만한 사정이 없으므로 대외적으로는 계약명의자인 피고 B을 매수인으로 볼 수 있다.

(2) 피고 C는 원고와 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 부인하고 있고, 위 매매계약 체결 당시 원고의 처인 E로 추정되는 사람과 만나 계약을 처리하였으며 이때 딸인 피고 B이 집을 산다는 얘기를 들었다고 주장하고 있는 반면, 원고는 이에 대하여 별다른 반박을 하지 아니하였다.



(3) 그 외에 매도인인 피고 C가 이 사건 매매계약에 따른 법률효과를 계약서상 명의자인 피고 B이 아닌 원고에게 직접 귀속시킬 의도로 매매계약을 체결하였다고 볼 만한 증거도 발견되지 아니한다.

나. 채권자대위권의 피보전권리의 존부

1) 관련 법리

채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리(피보전권리)가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하할 수밖에 없다(대법원 1994. 6. 24. 선고 94다14339 판결). 한편, 채권자대위소송에서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 존재하는지 여부는 소송요건으로서 법원의 직권조사사항이고(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다3234 판결), 자백간주의 대상이 될 수 없다(대법원 2002. 5. 14. 선고 2000다42908 판결).

2) 이 사건의 경우

살피건대, 원고와 피고 B 사이에 명의신탁약정은 계약명의신탁관계로 봄이 상당함은 앞서 본 바와 같은바, 계약명의신탁의 경우 매도인이 선의이든 악의이든 매매계약의 당사자가 아닌 원고는 매도인인 피고 C에 대하여 아무런 계약상의 권리를 가지지 아니하므로, 원고가 채권자대위의 피보전권리로 주장하는 피고 C에 대한 소유권이 전등기청구권은 인정되지 아니한다.

다. 소결론

원고에게 채권자대위권의 피보전권리가 인정되지 아니하므로, 원고는 피고 C의 나머지 피고들에 대한 권리를 대위하여 행사할 당사자적격이 없다. 따라서 이 사건 소



중 원고의 피고 B, 대한민국, ○○시에 대한 각 청구 부분은 부적법하다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 부동산에 관한 원고와 피고 B 사이에 명의신탁약정이 있었다고 할지라도 이는 그 성질상 계약명의신탁으로 볼 수 있고, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 원고와 피고 C 사이에 체결되었다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 받아들이기 어렵다.

5. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 원고의 피고 B, 대한민국, ○○시에 대한 각 청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하기로 하고, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김○○



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-12-03

별지.

부동산의 표시

1동의 건물의 표시 ○○도 ○○○시 동
[도로명주소]
○○도 ○○○시
철근콘크리트구조 및 적벽돌조평슬래브지붕
4층다세대주택
1층 102.91㎡
2층 105.34㎡
3층 105.34㎡
4층 98.41㎡
옥탑 13.93㎡

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호
구 조 철근콘크리트조
면 적 49.46㎡

대지권의 표시

- 1.대지권의 목적인 토지의 표시 : ○○도 ○○○시 대 594㎡
- 2.대지권의 종류 : 소유권대지권
- 3.대지권의 비율 : 594분의 31.18

(이상 소유, 의정부지방법원 동두천등기소 관할)

끝.