

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2019다272343 소유권이전등기
원고, 상고인 원고
소송대리인 변호사 배진한
피고, 피상고인 피고
소송대리인 법무법인(유한) 우송
담당변호사 김윤권
원 심 판 결 서울동부지방법원 2019. 8. 28. 선고 2019나21004 판결
판 결 선 고 2020. 9. 3.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 공용환권에 해당하는지 여부

가. 재건축조합이 재건축사업을 하면서 구 주택건설촉진법(2002. 12. 30. 법률 제6852

호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제44조의3 제5항에 따라 준용되는 구 도시재개발법 (2002. 12. 30. 법률 제6852호 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 제2조로 폐지, 이하 같다) 제33조부터 제45조까지 정한 관리처분계획 인가와 이에 따른 분양처분의 고시 등의 절차 또는 「도시 및 주거환경정비법」상의 관리처분계획 인가와 이에 따른 이전고시 등의 절차를 밟았는지 여부에 따라 공용환권(公用換權) 여부가 달라진다. 재건축조합이 이러한 절차를 거쳐 신 주택이나 대지를 조합원에게 분양한 경우 구 주택이나 대지에 관한 권리가 권리자의 의사와 관계없이 신 주택이나 대지에 관한 권리로 강제적으로 교환·변경되어 공용환권된 것으로 볼 수 있다. 그러나 이러한 절차를 거치지 않은 채 조합원에게 신 주택이나 대지가 분양된 경우 해당 조합원은 조합규약이나 분양계약에 따라 구 주택이나 대지와는 다른 신 주택이나 대지에 관한 소유권을 취득한 것에 불과할 뿐이고 구 주택이나 대지에 관한 소유권이 신 주택이나 대지에 관한 소유권으로 강제적으로 교환·변경되어 공용환권된 것으로 볼 수는 없으므로 양자 간에 그 동일성이 유지된다고 할 수 없다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2008다1132 판결 참조).

나. 원심은 다음과 같은 이유로 이 사건 구 아파트에 관한 소유권이 이 사건 아파트에 관한 소유권으로 강제적으로 교환·변경된 것으로 볼 수 없으므로 양자 간에 동일성이 인정된다고 볼 수 없다고 판단하였다.

(1) 이 사건 구 아파트를 멸실하고 이 사건 아파트를 재건축하는 과정에서 「도시 및 주거환경정비법」이 정한 관리처분계획 인가와 이전고시 절차가 이루어졌다.

(2) 그러나 그 과정에서 피고 명의로 (아파트명 생략)아파트재건축조합(이하 '이 사건 재건축조합'이라 한다)에 이 사건 구 아파트가 신탁되었고 별도로 체결된 분양계약에 따라 조합원 부담금이 납부된 후 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권보존등

기를 하였다.

다. 위에서 본 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 다음과 같은 이유로 이 사건 재건축조합이 구 주택건설촉진법 제44조의3 제5항에 따라 준용되는 구 도시재개발법 제33조부터 제45조까지 정한 관리처분계획 인가와 이에 따른 분양처분의 고시 등의 절차를 거치거나 「도시 및 주거환경정비법」상의 관리처분계획 인가와 이에 따른 이전고시 등의 절차를 거쳤다고 보기 어렵다.

(1) 이 사건 재건축조합이 관리처분계획에 관한 결의를 하고 준공인가를 받은 다음 근거 법률로 「도시 및 주거환경정비법」을 명시하여 이전고시를 하였다. 그러나 위와 같이 결의한 관리처분계획에는 구 도시재개발법 제34조 제4항이나 구 「도시 및 주거환경정비법」(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 제48조 제1항에서 관리처분계획에 포함하도록 정한 '분양대상자의 주소 및 성명', '분양대상자별로 분양예정의 대지 또는 건축시설의 추산액', '분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세' 등이 전혀 기재되어 있지 않다. 그리고 원고가 원심에서 밝힌 바와 같이 이 사건 재건축조합은 위 관리처분계획에 대한 인가를 받지도 않았다(구 도시재개발법 제34조 제1항 단서에서 정한 인가를 받지 않아도 되는 예외에 해당한다고 보기도 어렵다).

(2) 이 사건 재건축조합이 구 도시재개발법 등에서 정한 관리처분계획 인가의 절차를 거치지 않은 이상, 근거 법률로 「도시 및 주거환경정비법」을 명시하여 이전고시를 하였다 하더라도 위 법률에서 정한 이전고시에 따른 공용환권의 효력이 발생한다고 볼 수 없다(대법원 1993. 5. 27. 선고 92다14878 판결 참조).

라. 따라서 이 사건 구 아파트에 관한 소유권이 이 사건 아파트에 관한 소유권으로

강제적으로 교환·변경되어 공용환권된 것으로 볼 수는 없으므로 양자 간에 그 동일성이 유지된다고 할 수 없다. 원심판결 이유에 부적절한 부분이 있으나, 이 부분에 관한 원고의 주장을 배척한 결론은 정당하므로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 이 사건 재건축조합이 명의신탁약정 사실을 알았는지 여부

원심은 이 사건 재건축조합이 이 사건 아파트에 관한 원고와 피고 사이의 명의신탁약정 사실을 알지 못하였다고 판단하였다.

이 부분 상고이유 주장은 이 사건 재건축조합이 명의신탁약정 사실을 알았는지 여부에 관한 사실심의 전권에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정의 당부를 다투는 것이므로 적법한 상고이유가 아니다. 나아가 관련 법리에 비추어 기록을 살펴보더라도, 원심의 이러한 판단에 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 명의신탁에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

3. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

주 심 대법관 김재형

대법관 민유숙

대법관 노태악