

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2021다209225(본소) 소유권이전등기
2021다209232(반소) 건물인도

원고(반소피고), 상고인

원고(반소피고)

소송대리인 변호사 김영대 외 2인

피고(반소원고), 피상고인

피고(반소원고) 1 외 3인

피고, 피상고인 피고 5

소송대리인 법무법인(유한) 진솔

담당변호사 신문재

원 심 판 결 서울남부지방법원 2020. 12. 24. 선고 2019나64103(본소), 2020나
62332(반소) 판결

판 결 선 고 2021. 7. 8.

주 문

원심판결 중 본소에 관한 부분 및 반소에 관한 원고(반소피고) 패소부분을 각 파기하

고, 이 부분 사건을 서울남부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)가 1983년경 이 사건 구주택을 자신의 자금으로 매수하면서 당시 처제인 피고 5 명의로 소유권이전등기를 마친 후 1995년경부터 처와 사별한 2004년경까지 거주한 사실, 2008. 12.경 이 사건 구주택 일원에 구 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발정비사업이 시행되었고, 이 사건 구주택의 소유명의자로서 조합원이 된 피고 5가 사업시행자에게 이 사건 구주택을 제공하는 대신 이 사건 아파트를 분양받아 그 소유권을 취득하기로 하는 내용 등이 포함된 관리처분계획을 인가받은 사실, 위와 같은 주택재개발정비사업의 시행으로 이 사건 구주택에서 원고의 승낙 하에 거주하던 딸 피고(반소원고) 3이 퇴거하였고, 이 사건 구주택은 2014. 5. 19.경 철거되어 그 무렵 멸실등기가 마쳐져 집합건물 등기사항증명서가 폐쇄된 사실, 피고 5는 위 관리처분계획에 따른 수분양자의 지위에서 2014. 6.경 사업시행자와 사이에 이 사건 아파트에 관한 분양계약을 체결한 사실 등을 인정한 후, 이 사건 구주택에 관한 기존 명의신탁의 연장선상에서 피고 5의 수분양자 지위에 관하여도 원고와 피고 5 사이에 별개의 명의신탁약정이 존재하는 것으로 보아야 한다고 판단하였다.

2. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조 제3항에 따르면 명의수탁자가 신탁부동산을 임의로 처분하거나 강제수용이나 공공용지 협의취득 등을 원인으로

제3취득자 명의로 이전등기가 마쳐진 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 제3취득자는 유효하게 소유권을 취득한다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2009다49193, 49209 판결 등 참조). 그리고 이 경우 명의신탁관계는 당사자의 의사표시 등을 기다릴 필요 없이 당연히 종료되었다고 볼 것이지, 주택재개발정비사업으로 인해 분양받게 될 대지 또는 건축시 설물에 대해서도 명의신탁관계가 그대로 존속한다고 볼 수 없다.

명의신탁관계는 반드시 신탁자와 수탁자 사이의 명시적 계약에 의하여만 성립하는 것이 아니라 묵시적 합의에 의하여도 성립할 수 있으나(대법원 2001. 1. 5. 선고 2000다49091 판결 등 참조), 명시적인 계약이나 묵시적 합의가 인정되지 않는데도 명의신탁약정이 있었던 것으로 단정하거나 간주할 수는 없다.

나. 원심이 인정한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고와 피고 5 사이에 이 사건 구주택에 관한 3자간 등기명의신탁 약정이 있었음을 인정할 수 있고, 이후 주택재개발정비사업의 시행으로 피고 5가 사업시행자에게 제공한 이 사건 구주택이 철거·멸실됨으로써 위 명의신탁관계는 종료되었다. 따라서 당사자 간 별도의 명시적 계약이나 묵시적 합의가 있었다는 등의 특별한 사정이 인정되지 않는 한 이 사건 아파트에 관하여 당연히 명의신탁관계가 발생하였다거나 존재하는 것으로 볼 수는 없다.

다. 그럼에도 원심은 이 사건 아파트의 소유권이나 그 처분에 관한 당사자들 사이의 합의 또는 약정 등에 대하여 심리를 다하지 아니한 채, 이 사건 구주택에 관한 명의신탁 관계의 연장선상에서 이 사건 아파트에 관하여도 명의신탁 관계가 존재한다고 단정하여 이를 전제로 원고의 본소에 관한 주위적 청구 및 피고 5를 제외한 나머지 피고(반소원고)들의 반소에 관하여 판단하였으니, 이러한 원심판단에는 3자간 명의신탁관계 및 그 종료사유 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판

결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

라. 원고의 본소에 관한 주위적 청구 부분을 파기하는 이상 본소에 관한 제1, 제2 예비적 청구 부분 역시 모두 파기되어야 한다.

3. 그러므로 나머지 상고이유를 판단할 필요 없이 원심판결 중 본소에 관한 부분 및 반소에 관한 원고 패소부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽

 대법관 조재연

주 심 대법관 민유숙

 대법관 이동원