대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2014두6456 이행강제금부과처분취소
원고, 상고인	주식회사 대경종합건설
	소송대리인 법무법인(유한) 화우
	담당변호사 임승순 외 2인
피고, 피상고인	진주시장
	소송대리인 법무법인 금강
	담당변호사 고규정 외 4인
원 심 판 결	부산고등법원 2014. 3. 27. 선고 (창원)2013누1341 판결
판 결 선 고	2016. 6. 28.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 부산고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제2점에 대하여

가. (1) 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 '부동산실명법'이라 한다)은 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기하는 것을 금지하고(제3조 제1항), 이를 위반한 명의신탁자에게 과징금을 부과하도록 규정하고 있다(제5조 제1항 제1호). 이에 더하여 부동산실명법 제6조 제1항은 "제5조 제1항 제1호에 따른 과징금을 부과받은 자는 지체 없이 해당 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하여야 한다. 다만, 제4조 제2항 단서에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하며, 자신의 명의로 등기할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에는 그 사유가 소멸된 후 지체 없이 자신의 명의로 등기하여야 한다."고 규정하고 있는데, 제4조 제2항 단서는 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 물권변동이 무효가 아니라고 규정하고 있다.

나아가 부동산실명법 제6조 제2항은 위와 같은 등기의무를 위반할 경우 과징금부과일부터 1년이 지난 때에 부동산평가액의 100분의 10에 해당하는 금액을, 다시 1년이 지난 때에 부동산평가액의 100분의 20에 해당하는 금액을 각각 이행강제금으로 부과하도록 규정하고 있다.

(2) 이와 같은 부동산실명법의 규정내용과 체계 등을 종합하여 보면, 부동산실명법이 제3조 제1항을 위반한 명의신탁자에 대하여 위반행위 자체에 대한 제재로서 과징금을 부과하는 것에 그치지 아니하고 명의신탁자에게 해당 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기할 의무를 부과하고 그에 위반할 경우 이행강제금을 부과하도록 정한 것은, 이를 통하여 명의신탁자에게 심리적 압박을 주어 위반행위로 초래된 등기명의와 실체적 권리관계의 불일치 상태를 해소할 것을 간접적으로 강제함으로써 위법상태를 제거

하고 부동산실명법의 실효성을 확보하기 위한 데 그 취지가 있다고 할 것이다.

(3) 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 매매계약을 체결한 소유자도 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정을 알면서 그 매매계약에 따라 명의수탁자 앞으로 해당 부동산의 소유권이전등기를 마친 경우 부동산실명법 제4조 제2항 본문에 의하여 명의수탁자 명의의 소유권이전등기는 무효이고 매도인과 명의수탁자가 체결한 매매계약도 원시적으로 무효이므로, 해당 부동산의 소유권은 매매계약을 체결한 소유자에게 그대로 남아 있게 되며, 명의신탁자는 소유자와 매매계약관계가 없기 때문에 명의신탁자가 소유자를 상대로 해당 부동산에 관하여 소유권이전등기청구를 하는 것도 허용되지 아니한다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2010다95185 판결 등 참조).

이와 같이 매도인이 악의인 계약명의신탁에서 부동산실명법 제4조에 의하여 명의신탁약정과 물권변동이 모두 무효인 까닭으로 명의신탁자가 해당 부동산의 소유자를 상대로 이전등기청구권을 가지지 못하는 경우까지 해당 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하지 아니하였다는 이유로 명의신탁자에게 이행강제금을 부과하는 것은 앞서 본 부동산실명법 제6조가 정한 이행강제금의 제도적 취지에 부합한다고 보기 어렵다. 매도인이 악의인 계약명의신탁에서 명의신탁자는 부동산실명법 제6조가 정한 이행강제금 부과대상에 해당하지 아니한다고 봄이 타당하다.

나. 그럼에도 원심은 매매대금을 이미 수령한 이 사건 토지의 매도인들이 명의수탁자 명의로 되어 있는 등기의 말소를 요구할 가능성이 희박하여 계약명의신탁의 명의신탁자인 원고가 이 사건 토지를 자신의 명의로 등기하는 것이 현실적으로 가능하다는 이유 등을 들어 원고에게 이행강제금을 부과한 이 사건 처분이 적법하다고 판단하였으

니, 이러한 원심판단에는 부동산실명법상 이행강제금 부과에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

2. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 조희대

주 심 대법관 이상훈

대법관 김창석

대법관 박상옥