

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017다257715 소유권이전등기
원고, 피상고인 원고
소송대리인 변호사 안병민
피고, 상고인 피고
소송대리인 신성합동 법무법인
담당변호사 방수란 외 1인
원 심 판 결 서울동부지방법원 2017. 8. 16. 선고 2016나27582 판결
판 결 선 고 2018. 4. 10.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조는 명의신탁약정(제1항)과 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동(제

2항 본문)을 무효라고 하면서, 제2항 단서에서 '다만 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.'고 정하고 있다.

부동산실명법 제4조 제2항 단서는 부동산 거래의 상대방을 보호하기 위한 것으로 상대방이 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 채 물권을 취득하기 위한 계약을 체결한 경우 그 계약과 그에 따른 등기를 유효라고 한 것이다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2012다202932 판결 등 참조). 명의신탁자와 명의수탁자가 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 매도인과 부동산에 관한 매매계약을 체결하는 경우 그 계약과 등기의 효력은 매매계약을 체결할 당시 매도인의 인식을 기준으로 판단해야 하고, 매도인이 계약 체결 이후에 명의신탁약정 사실을 알게 되었다고 하더라도 위 계약과 등기의 효력에는 영향이 없다. 매도인이 계약 체결 이후 명의신탁약정 사실을 알게 되었다는 우연한 사정으로 인해서 위와 같이 유효하게 성립한 매매계약이 소급적으로 무효로 된다고 볼 근거가 없다. 만일 매도인이 계약 체결 이후 명의신탁약정 사실을 알게 되었다는 사정을 들어 매매계약의 효력을 다룰 수 있도록 한다면 매도인의 선택에 따라서 매매계약의 효력이 좌우되는 부당한 결과를 가져올 것이다.

2. 원심판결에 따르면 다음의 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2015. 9. 23. 피고로부터 그 소유의 제1심 판결 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 1억 5,000만 원에 매수하기로 하고('이 사건 매매 계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 1,500만 원을 지급하면서 잔금 1억 3,500만 원은 2015. 10. 13. 지급하되 그중 8,000만 원은 피고의 전세보증금 반환채무를 승계하기로 약정하였다.

나. 원고의 딸인 소외인은 자신의 이름으로 이 사건 매매계약을 체결할 경우 생애최초 주택구입에 따른 혜택을 잃어버리게 되는 점을 감안하여 원고의 이름으로 이 사건 매매계약을 체결하였다. 원고는 이 사건 매매계약 당시 피고에게 위와 같은 사정을 말하지 않았다. 소외인은 이 사건 매매계약 체결 시 원고와 함께 참석하였고, 원고는 소외인의 신한은행 계좌에서 출금한 1,500만 원을 계약금으로 지급하였다.

다. 이후 피고는 2015. 10. 7. 원고에게 이 사건 부동산이 재건축 대상에 해당하게 된 사정변경을 이유로 이 사건 매매계약의 해제를 통지하면서 그 이행을 거절하였다. 원고는 피고에게 매매계약 체결의 경위를 설명하던 중 소외인을 위하여 원고의 이름으로 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다고 말하였다.

라. 원고는 잔금 지급일인 2015. 10. 13. 잔금 1억 3,500만 원에서 원고가 승계하기로 약정한 전세보증금 8,000만 원을 뺀 나머지 5,500만 원을 피고 앞으로 변제공탁하였다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 시에는 원고와 딸 소외인 사이의 명의신탁약정 사실을 알지 못한 채 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 따라 유효하다. 피고가 이후 위와 같은 명의신탁약정 사실을 알았는지 여부는 이러한 결론에 영향이 없다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

같은 취지의 원심의 판단은 위 법리에 따른 것으로 정당하고, 상고이유 주장과 같이 부동산실명법 제4조 제2항의 해석 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 피고의 상고는 이유 없으므로 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김창석

 대법관 조희대

주 심 대법관 김재형

 대법관 민유숙