

대법원

제 3 부

판결

사건 2019다21422 소유권이전등기절차이행

2019다21439(참가) 소유권이전등기

원고 원고

피고, 피상고인 피고

소송대리인 법무법인 황앤씨

담당변호사 황우여 외 3인

독립당사자참가인, 상고인

독립당사자참가인

소송대리인 법무법인 윤성

담당변호사 이진성 외 1인

원심판결 서울고등법원 2019. 10. 1. 선고 2018나9892, 2018나10847(참가) 판결

판결선고 2022. 8. 31.

주문

상고를 기각한다.

상고비용은 독립당사자참가인이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 각 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우에 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이다. 행위자와 상대방의 의사가 일치하면 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약 당사자로 확정하면 되지만, 행위자와 상대방의 의사가 일치하지 않으면 계약의 성질 · 내용 · 목적 · 체결 경위 등 계약 체결에 관련된 모든 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의자 중 누구를 계약 당사자로 삼았을 것인지에 따라 계약 당사자를 결정하여야 한다(대법원 2001. 5. 29. 선고 2000다3897 판결, 대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결 등 참조). 계약 내용이 처분문서인 서면으로 작성된 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 5. 24. 선고 2000다72572 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등 참조).

따라서 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의와 소유권이전 등기 명의를 타인 명의로 하는 경우에, 명의신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로 상대방이 명의신탁관계를 알고 있었다 하더라도 상대방이 계약명의자인 타인이 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 않는 한 계약명의자인 타인을 매매당사자로 보아야 함이 원칙이다(대법원 2013. 10. 7. 자 2013스133 결정, 대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고 소유의 이 사건 임야가 근저당권자인 소외 1이 신청한 임의경매절차에서 매각될 우려가 있자 피고는 독립당사자참가인(이하 '참가인'이라 한다)에게 임의경매절차를 중단시켜 줄 것을 부탁하였다.

나. 피고는 임의경매절차를 중단시켜 주는 대가로 이 사건 임야의 소유권이전등기를 참가인 또는 참가인이 지정하는 사람에게 마쳐주기로 하였다. 참가인은 원고의 승낙을 받아 2015. 7. 21. 이 사건 임야의 매수인을 원고, 매도인을 피고, 매매대금을 4 억 8,000만 원으로 정하고, 매매대금은 임의경매절차를 중단시키는 데 드는 금액으로 충당하고 임의경매절차가 정지 또는 취하되면 즉시 이 사건 임야의 소유권을 이전하기로 하는 것을 특약사항으로 정하여 이 사건 매매계약서를 작성하였다.

다. 참가인의 소외 1에 대한 변제공탁 등으로 소외 1이 2015. 8. 7. 임의경매신청을 취하하였으나 피고는 이 사건 임야에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳐주지 않았다.

라. 참가인은 이 사건 매매계약의 이행을 독촉하였고 피고는 2015. 8. 28. '참가인에게 이 사건 임야 처분에 관한 전권을 부여합니다. 사건 초기에 약속한 대로 참가인 또는 참가인이 지정하는 사람에게 소유권을 이전하기로 합니다. 단, 기왕에 원고에게 이 전서류를 해준 사실이 있는바, 다른 사정이 없는 원고에게 소유권이전등기를 해주기로 합니다'는 내용의 각서를 작성하여 참가인에게 교부하였지만, 그 후에도 이 사건 매매계약을 이행하지 않은 채 2015. 8. 31. 이 사건 임야에 관하여 소외 2에게 채권최고액 1억 2,000만 원의 근저당권을, 소외 3에게 채권최고액 3억 원의 근저당권을 각각 설정하여 주었다.

마. 한편 피고는 2015. 9. 3. 원고에게 이 사건 임야에 관하여 채권최고액 5억 6,000만 원의 근저당권을 설정하여 주었다.

3. 가. 원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 즉 원고가 피고로부터 이 사건 임야를 매수한다고 기재된 이 사건 계약서는 진정성립이 인정된다. 참가인 이 이 사건 임야를 실질적으로 취득하려고 하였더라도 채권·채무관계의 귀속주체가 원고임이 인정되므로 이 사건 계약의 당사자는 원고이다. 원고와 참가인 사이에서 대내적으로 참가인이 임야의 소유권을 보유하되 소유 명의는 원고로 하는 명의신탁약정이 있었지만 원고가 이 사건 계약의 매수인으로서 소유권이전등기를 마치기로 한 이상 원고와 참가인 사이의 명의신탁은 계약명의신탁이다. 2015. 8. 28.에 작성된 각서의 '사건 초기에 약속한 대로 참가인 또는 참가인이 지정하는 사람에게 소유권을 이전한다'는 기재는 이 사건 계약의 이행을 확인·약속하는 의미이지 이 사건 계약과 별개 또는 이 사건 계약을 대체하는 새로운 약정을 의미하지 않는다. 따라서 참가인은 이 사건 계약 등을 근거로 피고에게 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기의 이전을 구할 수 없다.

나. 원심판결 이유를 위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 정당하고 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 명의신탁약정과 처분문서의 해석 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 안철상

대법관 노정희

주 심 대법관 이홍구