

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건	2025다210042 소유권말소등기
원고, 상고인	원고 소송대리인 법무법인 수오재 담당변호사 권기준 외 1인
피고, 피상고인	피고 1 외 1인 소송대리인 법무법인(유한) 원 담당변호사 유선영 외 1인
원 심 판 결	서울중앙지방법원 2025. 1. 10. 선고 2024나30641 판결
판 결 선 고	2025. 7. 3.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 제1 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 원고의 남동생인 망 소외 1 (이하 '망인'이라 한다)과 기존 수분양자인 피고 1 사이의 이 사건 아파트 분양권에 관한 매매계약은 분양자의 승인 하에 피고 1이 망인에게 이 사건 아파트에 관한 분양계약상의 수분양자 지위를 포괄적으로 승계하여 주기로 하는 계약인수약정으로 봄이 타당하다. 또한 원고와 망인 사이의 명의신탁약정은 대내적으로는 원고가 이 사건 아파트에 관한 소유권을 취득하되 대외적으로는 망인이 수분양자 지위를 인수하여 분양자인 소외 2 회사와의 분양계약에 따라 망인 명의로 소유권이전등기를 하기로 하는 약정으로서 이른바 계약명의신탁에 해당한다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 재판상 자백에 관한 법리를 오해하거나 채증법칙을 위반하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 제2 상고이유에 관한 판단

가. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 '부동산실명법'이라 한다) 부칙 (1995. 3. 30.) 제2조 제1항은 "제3조 및 제13조의 규정은 이 법 시행 후 등기하는 분부터 적용한다."라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 "제4조의 규정은 이 법 시행 전에 명의신탁약정을 하고 이 법 시행 후에 이에 의한 등기를 한 경우에도 이를 적용한다."라고 규정한다. 또한 부동산실명법 제2조 제4호에 따르면, '실명등기'란 부동산실명법 시행 전에 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기된 부동산에 관한 물권을 부동산실명법 시행일 이후 명의신탁자의 명의로 등기하는 것을 말한다.

위 부칙 제2조의 규정 내용과 부동산실명법 제2조 제4호에서 정한 '실명등기'의 의

미 등을 종합하여 보면, 부동산실명법 제11조 및 제12조는 부동산실명법 시행 전에 명의신탁약정에 따라 명의수탁자 명의로 등기가 마쳐진 경우를 규율 대상으로 하여, 기존 명의신탁자로 하여금 원칙적으로 부동산실명법 시행일부터 1년의 유예기간 이내에 실명등기 또는 매각처분 등을 하도록 하고, 그 유예기간이 경과하도록 실명등기 또는 매각처분 등을 하지 아니한 때에는 같은 법 제4조에 따라 명의신탁약정과 그로 인한 부동산의 물권변동을 무효로 하는 한편 과징금 및 이행강제금 등의 제재를 가하는 규정으로 이해함이 타당하다. 그러므로 부동산실명법 시행 전에 명의신탁약정은 하였으나 그 시행 후에 명의신탁약정에 따른 등기를 마친 경우에는 부동산실명법 제11조 및 제12조가 적용될 여지가 없고, 오히려 위 부칙 제2조에 따라 곧바로 부동산실명법 제3조 및 제4조의 규정이 적용된다(대법원 1999. 10. 9. 자 99마21 결정 참조).

계약명의신탁에서 부동산실명법 시행 전에 명의신탁약정을 하고 그 시행 후에 명의신탁약정에 따른 등기를 마친 경우, 위 부칙 제2조 제2항에 따라 부동산실명법 제4조가 적용되는 관계로, 명의신탁자는 부동산의 소유자 겸 매도인이 명의신탁약정을 알았는지 여부에 관계없이 부동산의 소유권을 갖지 못할 뿐만 아니라 매매계약의 당사자도 아니어서 소유자를 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 없고, 적어도 부동산실명법 시행일부터는 명의신탁자도 이러한 점을 잘 알고 있다고 보아야 한다. 이 경우 명의신탁자가 부동산실명법 시행 전에 명의신탁약정에 따라 부동산에 대한 점유를 개시하였다면, 그 점유는 명의신탁자가 새로운 권원에 의하여 다시 소유의 의사로 점유하는 등의 특별한 사정이 없는 한 부동산실명법 시행일 이후부터는 타주점유로 전환된다(대법원 1996. 10. 11. 선고 96다19857 판결 등 참조). 위와 같은 경우에 만일 명의신탁자가 부동산실명법 시행 후에 부동산에 대한 점유를 개시하였다면, 명의신탁자에게 점유할

다른 권원이 인정되는 등의 특별한 사정이 없는 한 명의신탁자는 소유권 취득의 원인이 되는 법률요건이 없이 그와 같은 사실을 잘 알면서 타인의 부동산을 점유한 것이어서 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 가지지 않았다고 보아야 하므로, 소유의 의사로 점유한다는 주장은 깨어진다(대법원 2022. 5. 12. 선고 2019다249428 판결 등 참조).

나. 원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 원고와 망인 간의 계약명의신탁약정은 부동산실명법 시행일인 1995. 7. 1. 전에 체결되었으나, 분양자인 소외 2회사가 위 시행일 후인 1996. 10. 24. 위와 같은 명의신탁약정을 알지 못한 채 이 사건 아파트에 관하여 명의수탁자인 망인 명의로 소유권이전등기를 마쳐준 이상, 위 명의신탁약정은 부동산실명법 제11조에서 정한 유예기간을 기다리지 않고 부동산실명법이 시행됨으로써 곧바로 무효로 되고, 망인 명의의 등기로 이루어진 이 사건 아파트에 관한 물권변동은 유효하다. 따라서 명의신탁자인 원고가 부동산실명법 시행 후인 1996. 6. 29. 임차인을 통하여 이 사건 아파트에 대한 점유를 개시한 것은 소유권 취득의 원인이 되는 법률요건이 없이 그와 같은 사실을 잘 알면서 망인 소유의 부동산을 점유한 것이므로, 원고가 이 사건 아파트를 소유의 의사로 점유하였다는 주장은 깨어졌다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 계약명의신탁과 부동산 점유취득시효에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

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

재판장 대법관 노태악

 대법관 서경환

주 심 대법관 신숙희

 대법관 마용주