

소유권 이전 등기

[대법원 2011. 5. 13. 선고 2009다2125 판결]

【판시사항】

서로 특정부분을 구분소유하면서 상호명의신탁관계로 공유등기를 경료한 경우 각 구분소유자 상호간 지분이전을 명의수탁자 지위의 승계로 볼 수 있는지 여부(적극) 및 이는 공매를 통한 지분이전의 경우에도 마찬가지인 지 여부(적극)

【참조조문】

[민법 제262조](#)

【참조판례】

[대법원 1992. 5. 26. 선고 91다27952 판결](#)(공1992, 1990)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

동방목재공업 주식회사 (소송대리인 법무법인 한길 담당변호사 조한중)

【원심판결】

인천지법 2008. 11. 27. 선고 2007나13831 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점, 제2점에 관하여

가. 원심에서 적법하게 채택한 증거에 의하면, ① 원고들, 주식회사 우정기공(이하 ‘우정기공’이라 한다), 소외 1 등 13명이 인천 서구 오류동 410-6, 10, 12, 23, 128, 130 내지 136 등 12필지(이하 합쳐서 ‘이 사건 전체 토지’라 하고, 단위 필지는 지번만 기재한다)를 구분소유적으로 공동소유하고 있던 중 인천지방법원 94가합640 공유물분할소송에서 1994. 8. 29. 공유자들이 각자 특정 구분소유 부분을 단독소유로 분할하는 내용(다만 410-128 중 일부 토지 및 410-6, 10, 23 각 토지는 공유관계 유지)의 임의조정이 성립한 사실, ② 그 후 위 조정내용에 부합시키기 위하여 410-12, 410-130 내지 136의 각 토지에서 410-231 내지 241 각 토지가 분할되었고, 410-128 토지의 일부가 410-224 내지 230의 각 토지로 분할되는 내용으로 각 분필등기가 이루어진 사실, ③ 그런데 이 사건 전체 토지에 관한 우정기공의 지분 전부에 대하여 경매절차가 진행되어 1996. 3. 9. 주식회사 강일(이하 ‘강일’이라 한다)이 낙찰을 받았고, 그 후 강일의 지분 대부분에 대하여 다시 경매절차 등이 진행되어 2000. 5. 22. 피고 또는 2005. 9. 22. 피고 회사 대표이사의 아들인 소외 2가 이를 모두 낙찰받은 다음, 당초 임의조정에 따라 우정기공의 소유로 분할하기로 확정된 각 토지를 배타적으로 점유·사용해 온 사실, ④ 피고는 스스로 배타적으로 점유하던 410-135, 410-237, 410-238의 각 토지에 관하

여 인천지방법원 2003가합2105호로, 소외 2 역시 스스로 배타적으로 점유하던 410-227 토지에 관하여 인천지방법원 2005가단100464호로, 각 구분소유적 공유관계를 주장하면서 원고들을 포함한 나머지 공유자들을 상대로 상호명의신탁해지를 원인으로 한 지분소유권이전등기 청구소송을 제기하여 승소판결을 받은 다음, 피고와 소외 2 단독 소유로 등기부상 지분 명의를 정리하였는데, 피고와 소외 2는 위 각 소송에서 적극적으로 강일의 구분소유적 공유자의 지위를 승계하였다고 주장한 사실, ⑤ 한편 원고들도 원고들 단독 소유로 조정된 부분인 410-228, 410-240, 410-241의 각 토지에 관하여 구분소유적 공유관계를 주장하면서 인천지방법원 2005가합9438호로 피고를 포함한 나머지 공유자들을 상대로 상호명의신탁해지를 원인으로 한 지분소유권 이전등기 청구소송을 제기하였는데, 피고는 위 소송에서 410-135, 410-237, 410-238의 각 토지에 관한 소유권을 우정기공을 거쳐 강일로부터 경매를 통하여 순차 취득하는 과정에서 이 사건 전체 토지에 관한 공유지분을 이전받는 방식을 취하는 바람에 원고들의 특정 구분소유 토지인 410-228, 410-240, 410-241의 각 토지에도 피고 명의로 지분이 남아 있는 것에 불과하다며 그 지분에 관하여는 상호명의신탁관계를 인정하고 이를 전혀 다투지 아니하여 원고들 전부 승소판결이 선고된 사실, ⑥ 그런데 그 소송 도중에 410-240 토지에 남아 있던 소외 1 지분과 410-228 토지에 남아 있던 소외 1 지분 및 강일 지분(이하 410-240 토지와 410-228 토지를 합하여 '이 사건 계쟁 토지'라고 한다)에 관하여 한국자산관리공사의 공매절차가 진행되었는데, 한국자산관리공사는 위 각 공매절차에서 필지마다 평균가격을 계산한 후 그에 대하여 각 공유지분을 곱하는 방법으로 소외 1과 강일의 위 지분을 평가하였으며, 피고가 공매절차에 참가하여 합계 금 15,610,000원에 이를 낙찰받은 사실, ⑦ 이에 따라 원고들이 이 사건 계쟁 토지 중 위 각 지분에 관하여 인천지방법원 2005가합9438호 사건에서 소외 1의 상속인들 내지 강일을 상대로 승소판결을 받았음에도 이를 집행할 수 없게 되자 다시 피고를 상대로 이 사건 소송을 제기한 사실, ⑧ 피고가 이 사건 계쟁 토지에 관한 소외 1과 강일 명의의 각 공유지분을 취득할 무렵까지 이 사건 계쟁 토지를 비롯한 다수의 토지에 관하여는 공유자들의 공유지분등기가 그대로 전사되어 남아 있었는데, 피고는 물론이고, 원고들과 정지한 등을 비롯한 구분소유적 공유자들은 여전히 임의조정의 내용에 따라 특정 구분소유 목적물을 배타적으로 점유·사용하여 온 사실 등을 알 수 있다.

나. 구분소유적 공유관계는 묵시적인 합의로도 성립할 수 있는 것인바([대법원 1995. 7. 14. 선고 95다7437 판결](#) 등 참조), 위 사실관계에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, ① 이 사건 전체 토지와 관련된 구분소유적 공유관계 관련 소송에서 원고들이나 피고 등의 공유자들이 구분소유적 공유관계를 적극 주장하거나 또는 이를 다투지 아니하여 그 주장이 법원에 의하여 여러 번 받아들여진 점, ② 원고들과 피고를 비롯한 공유자들이 평온하게 각기 합의된 특정 구분소유 목적물에 대하여만 배타적 소유권을 행사하여 온 것으로 보이는 점, ③ 피고나 소외 2는 원고들과의 소송을 포함한 관련 소송에서 일관되게 당초의 경매절차에서 낙찰받은 강일 지분에 관하여는 강일의 구분소유적 공유자의 지위를 승계하였다고 주장하면서 구분소유적 공유관계를 인정하여 온 점, ④ 피고가 410-135, 410-237, 410-238의 각 토지에 관하여, 소외 2가 410-227 토지에 관하여 자신들의 단독 소유로 등기부상 지분 명의를 정리한 점 등을 종합하여 볼 때, 적어도 피고가 공매를 통하여 이 사건 계쟁 토지의 피고 명의의 각 공유지분을 취득할 무렵에는 원고들에게 특정 구분소유 목적물로 조정된 이 사건 계쟁 토지에 대하여 묵시적 상호명의신탁관계가 성립하여 있었다고 봄이 상당하다.

다. 그리고 서로 특정부분을 구분소유하면서 상호명의신탁관계로 공유등기를 경료한 경우에 각 구분소유자들 상호간의 지분이전은 특별한 사정이 없는 한 명의수탁자의 지위를 승계하는 것이라고 보아야 하고([대법원](#)

[1992. 5. 26. 선고 91다27952 판결](#) 등 참조), 그 지분이전이 공매를 통하여 이루어지는 경우에도 달리 볼 것이 아니므로, 피고는 묵시적 명의신탁관계가 성립한 이 사건 계쟁 토지 중 강일과 소외 1의 각 지분을 취득함으로써 그들의 명의수탁자의 지위를 그대로 승계하였다고 보아야 한다.

라. 결국 원심이 피고가 인천지방법원 2003가합2105호 소송을 제기하던 무렵에 이 사건 계쟁 토지에 관하여도 묵시적으로 구분소유적 공유관계가 성립하였고, 그러한 관계가 피고의 협의취득 대금 수령 당시까지 유지되었다고 판단한 것은 결론에 있어서 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유 제1점에서 주장하는 바와 같은 상호명의신탁에 관한 법리오해 등의 잘못이 없다.

마. 그리고 신의칙에 관한 원심의 판단은 구분소유적 공유관계가 인정되지 아니하는 것을 전제로 한 가정적 판단에 불과한 것이므로, 피고의 상고이유 제2점은 구분소유적 공유관계가 인정되지 아니하는 경우에 한하여 판단을 구하는 취지라고 볼 수 있는데, 구분소유적 공유관계가 인정됨은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 이 부분 상고이유에 관하여는 나아가 살피지 아니한다.

2. 상고이유 제3점에 관하여

원심은, 피고가 원고들에게 이 사건 계쟁 토지 중 피고 명의 각 공유지분에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 하는 지분소유권이전등기절차를 이행하였어야 함에도 불구하고, 이에 반하여 피고가 자기 명의로 위 각 지분 등기가 남아 있음을 기화로 그 사정을 모르는 인천광역시 도시개발공사로부터 협의취득 대금 68,750,370원을 수령하였는바, 이는 피고가 위 각 지분으로 인하여 법률상 원인 없이 위 금원 상당의 이득을 얻은 것이고, 피고가 이 사건 각 공매절차에서 지불한 매수대금의 반환 문제는 원고들이 아니라 강일과 소외 1 등 이 사건 각 공매절차의 관련 당사자들을 상대로 해결할 문제로 보이므로, 피고는 위 각 지분의 정당한 소유자인 원고들에게 위 금원 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 매수대금 공제에 관한 법리오해의 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.