

■ 최신 판례 ■

[건설부동산] 아파트 수분양자가 수분양자 지위를 명의신탁하고, 선의의 분양자가 이에 동의한 경우 수분양자 지위 이전의 효력

정원 변호사 | 윤성후 변호사

1. 사건의 개요

A는 피고의 처로, 주택재개발정비사업조합(이하 '이 사건 조합')으로부터 이 사건 아파트를 분양받은 수분양자입니다. A는 자신의 명의로 아파트 중도금대출이 어려워지자 아파트 분양계약의 수분양자 명의를 피고의 남동생(즉 A의 시동생)인 B에게 명의신탁하기로 하고, B에게 분양권을 매도하는 계약을 체결하였습니다. 그리고 A와 B 사이의 명의신탁 사실을 모르는 이 사건 조합은 위 수분양자 지위 변경에 동의해 주었습니다.

그런데 이후 B가 대표자인 주식회사가 법인세를 납부하지 않자, 원고(대한민국)는 B를 위 법인세의 제2차 납세의무자로 지정하고 B에 대하여 법인세의 납부를 고지하였습니다.

그러자 B는 곧바로 피고에게 이 사건 아파트의 수분양권을 매도하고, 이 사건 조합의 승낙을 받아 수분양자 명의를 피고로 변경하였습니다.

이에 원고는, B와 피고 사이에 체결된 위 분양권매매계약은 B에 대한 채권자의 이익을 해치는 사해행위에 해당한다고 주장하며, 이 사건 사해행위취소소송을 제기하였습니다.

2. 사건의 쟁점

B와 피고 사이에 체결된 분양권매매계약이 사해행위가 되기 위해선, 일단 이 사건 아파트의 수분양권이 B에게 귀속된 상태, 즉 수분양권이 B의 책임재산에 해당해야 합니다.

그런데, 이 사건에 적용되는 구 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(2010. 3. 31. 법률 제10203호로 개정되기 전의 것, 이하 '부동산실명법')은 다음과 같이 규정하고 있습니다.

제4조(명의신탁약정의 효력)¹

- ① 명의신탁약정은 무효로 한다.
- ② 명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 그 일방당사자가 되고 그 타방당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

피고는, A와 B 사이에 체결한 분양권매매계약이 위 부동산실명법 제4조에 따라 무효이므로 아파트 수분양권은 여전히 A의 소유여서 B의 책임재산이 될 수 없다고 주장하였습니다. 아파트 수분양권이 B의 책임재산이 아닌 만큼, 이를 피고에게 매도하는 외관을 형성하였다 하더라도 이를 들어 사해행위로 볼 수 없다는 것입니다.

¹ 이 조항은 2010년 3월 31일 법률 제10203호로 다음과 같이 개정되었습니다.

제4조 (명의신탁약정의 효력)

- ① 명의신탁약정은 무효로 한다.
- ② 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

제2항에서 문구가 일부 변경되었을 뿐, 조항의 실질적인 의미와 내용은 변경되지 않았습니다("일방당사자" → "어느 한쪽 당사자"; "타방당사자" → "상대방 당사자").

3. 원심과 대법원의 판단

그러나, 원심과 대법원은 일치하여, 이 사건 아파트 수분양권이 B의 책임재산에 속한다고 판단하였습니다. 그 요지는 다음과 같습니다.

부동산실명법 제4조 제2항 단서에 따라, 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산의 취득에 관한 계약을 체결하면 그 계약은 유효하다.

아파트의 수분양자가 타인과의 사이에 대내적으로는 자신이 수분양권을 계속 보유하기로 하되 수분양자 명의만을 그 타인의 명의로 하는 내용의 명의신탁약정을 맺으면서 분양계약의 수분양자로서의 지위를 포괄적으로 이전하는 내용의 계약인수약정을 체결하고 이에 대하여 위 명의신탁약정의 존재를 모르는 분양자가 동의 내지 승낙을 한 경우, 이는 이른바 계약명의신탁 관계에서 명의수탁자가 당초 명의신탁약정의 존재를 모르는 분양자와 사이에 분양계약을 체결한 경우와 다를 바 없으므로, 위 분양계약인수약정은 유효하다.

4. 시사점

이 사건 법률관계를 구체적으로 보면, 부동산실명법 제4조 제2항 단서가 곧바로 적용될 수 있는 사안은 아닌 것으로 보입니다.

부동산실명법 제4조 제2항 단서는 명의신탁약정의 수탁자가 일방 당사자가 되고 명의신탁약정을 모르는 제3자가 상대방 당사자가 되는 경우를 예정하고 있는데, 이 사건에서 A와 B 사이의 분양권 매매계약은 명의신탁약정의 당사자인 A, B가 그대로 계약의 쌍방 당사자가 되고 이 사건 조합은 단지 수분양자 지위 이전을 동의하는 지위에 있기 때문입니다.

하지만, 위 부동산실명법 규정의 취지가 거래의 안전을 보호하기 위한 것이고, 이 사건 법률관계가 당초 위 규정이 예정한 법률관계와 다소 차이가 있기는 하지만 규정의 목적과 취지에 비추어 다른 결론을 내려야 할 정도로 다르지는 않다는 판단하에, 대법원은 부동산실명법 제4조 제2항 단서를 유추 내지 확장 적용한 것으로 보입니다.

대법원이 부동산실명법의 규정에 정확히 맞아 떨어지는 경우에만 엄격히 한정하여 부동산실명법을 적용하는 것이 아니라, 이 사건과 같이 선의의 제3자가 계약의 일방 당사자가 아닌 경우에게까지 부동산실명법의 규정을 유추 내지 확장 적용하는 경우가 있다는 점은 명의신탁과 관련한 법률관계의 효력을 파악하는데 염두에 둘 필요가 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2015. 12. 23. 선고 2012다202932 판결](#)