

■ 최신 판례 ■

대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다63315 판결 [가등기에기한본등기절차이행]

1. 사건의 개요

A(토지매수인, 명의신탁자)는 2002년 3월 27일 토지를 매수하면서 B(명의수탁자) 명의로 소유권이전등기를 하기로 명의신탁약정을 체결하였습니다. 다음 날인 2002년 3월 28일 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤습니다.

명의신탁약정을 할 당시, B는 A가 요구할 경우 A가 지정한 C에게 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주기로 별도의 약정을 했습니다. A는 B가 토지를 임의로 처분하는 것에 대비하고, 위 별도의 약정에 따른 소유권이전등기청구권을 확보하기 위해, B와 C 사이에 매매예약의 형식을 취하게 하여 2002년 3월 28일 토지에 C 명의의 가등기를 마쳤습니다.

이후 B가 토지를 돌려주지 않자, C는 명의수탁자에 불과한 B가 합의 하에 마쳐진 C 명의의 가등기에 기한 본등기 절차를 이행할 의무가 있다면서 이 사건 소를 제기했습니다.

2. 법원의 판단

제1심 및 항소심에서는 “명의수탁자가 토지를 마음대로 처분하는 것을 막기 위해 가등기를 한 것이라면 이를 무효로 할 수 없다”고 보고, B가 가등기권리자인 A에게 가등기에 기한 본등기 절차를 이행하여 줄 의무가 있다고 판단하였습니다.

하지만 대법원의 판단은 달랐습니다. A와 B, C의 각 약정이 부동산실명법에 반하여 무효이고,

이에 따라 마쳐진 가등기도 원인무효라는 것입니다. 판단의 근거는 다음과 같습니다.

- ① A와 B의 명의신탁약정은 부동산실명법에 의하여 무효이고, B가 향후 A의 요구에 따라 명의신탁 부동산의 소유권이전등기를 마쳐 주기로 하고 그동안 B의 임의처분을 제한하기 위해 가등기를 마쳐 주기로 하는 약정도 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 것이어서 무효이며, 가등기 역시 위와 같이 무효인 약정에 기한 것이어서 원인무효이다.
- ② C는 A와의 관계에서 가등기의 명의수탁자에 지나지 않으므로, 이 점에서도 가등기는 명의신탁약정에 기한 것으로서 원인무효이다.

3. 시사점

「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법)」은 부동산에 관한 소유권과 기타 물권을 실제적 권리관계에 부합하도록 실권리자 명의로 등기하게 함으로써 부동산등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위 등 반사회적 행위를 방지하고, 부동산 거래의 정상화와 부동산 가격 안정을 도모하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지하기 위해 지난 1995년 제정되었습니다. 부동산실명법 시행에 따라 명의신탁약정은 무효가 되었으며, 대법원은 다음과 같이 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 약정도 무효라고 보아 왔습니다.

- A. 명의신탁자와 명의수탁자가 향후 부동산 소유 명의를 이전하기로 한 약정 = 무효
 명의신탁자의 요구에 따라 향후 명의수탁자가 부동산 소유 명의를 이전하기로 하는 등의 약정을 했다고 해도, 이러한 약정 역시 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 것이어서 무효라고 보았습니다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2006다35117 판결, 대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다103472 판결 등 참조).
- B. 본등기 실행으로 부동산을 반환받기로 하고 명의신탁자 명의로 마친 가등기 = 무효
 무효인 명의신탁약정과 함께 이를 전제로 명의신탁자의 명의수탁자에 대한 소유권이전등

기청구권을 확보하기 위해 명의신탁 부동산에 명의신탁자 명의의 가등기를 마쳐 향후 명의 신탁자에게 본등기를 마쳐 주기로 했다고 약정했어도, 이러한 약정 또한 무효인 명의신탁 약정을 전제로 한 것이어서 무효이고, 가등기 역시 원인무효라고 보았습니다(대법원 2009. 4. 9. 선고 2009다2576, 2583 판결).

- C. 명의신탁자가 소유권이전등기청구권 보전을 위해 제3자 명의로 마친 가등기 = 무효
 명의신탁자가 명의신탁약정과 별개의 적법한 원인에 기하여 명의수탁자에 대해 소유권이 전등기청구권을 가지게 되었다 하더라도, 이를 보전하기 위해 제3자 명의로 가등기를 마친 경우, 그 가등기는 명의신탁자와 그 제3자 사이의 무효인 명의신탁약정에 기하여 마쳐진 것이므로 효력이 없다고 보았습니다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2009다97024 판결).

이 사건에서 대법원의 판단도 위와 같은 입장의 연장선상에 있습니다. 비록 C가 형식적으로는 가등기권리자의 지위에 있지만, 실질적으로는 무효인 명의신탁을 전제로 한 가등기라는 점과 그 가등기 자체도 무효인 명의신탁약정에 기한 것이라는 점을 근거로 가등기의 효력을 부인한 것입니다.

이로써 실질이 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 법률관계는 그 효력이 인정될 수 없음이 다시 한번 확인되었습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다63315 판결](#)