명의신탁 매입토지 “소유권 인정못한다”

서울지법 “반사회적 탈법행위 보호 못받아”

기사 게재 일자 2003/12/09

부동산실명제법이 금지하는 명의신탁 약정을 이용해 토지를 매입한 사람들에 대해 법원이 ‘토지 소유권을 인정할 수 없다’는 판단을 내렸다. 이번 판결은 부동산실명제법 위반자에 대한 형사처벌 및 과징금 부과만으로는 부동산 등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위 등을 막기에 부족하므로 민사상 구제를 불허해야 한다는 강경한 입장을 취한 것이어서 주목된다.

서울지법 민사합의20부(조희대 부장판사)는 9일 정모(65)씨 등 4명이 “김모씨는 서울 돈암동 토지 3000여㎡에 대한 소유권을 포기하고 H사찰은 이 토지의 소유권을 원고에게 넘기라”며 김씨와 H사찰을 상대로 낸 소유권이전등기 등 청구소송에서 원고 패소판결했다.

문제의 토지는 2000년 H사찰에서 윤모씨에게 이전등기된 뒤 지난해 상속을 이유로 김씨 등에게 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그러나 원고들은 “우리가 H사찰에서 토지를 사면서 윤씨에게 명의신탁했는데 명의신탁은 법적으로 무효이므로 소유권은 윤씨의 상속인이 아닌 우리에게 있다”며 소송을 냈다.

재판부는 판결문에서 “원고들이 법적 효력이 없는 명의신탁을 이용해 H사찰에서 토지를 매입했다 해도 이미 김씨 등에게 소유권이전등기가 마쳐진 이상 토지반환 청구를 허용할 수 없다”면서 “타인 명의를 빌렸다는 이유만으로 법률행위를 무효로 하는 게 지나치다고 생각할 수도 있지만 부동산실명제법에 규정된 특례조항이나 신탁제도를 이용하지 않고 이 법이 금지하는 명의신탁을 감행한 건 반사회적 탈법행위이므로 법적 보호를 차단하는 게 바람직하다”고 밝혔다. 재판부는 특히 “부동산실명제법의 과징금이나 형사처벌만으로는 한계가 있으므로 법원은 명의신탁자의 민사상 청구에 대한 협력을 거부해야 하며 이 경우 매도인이나 명의수탁자에게 부당이득을 줄 수도 있지만 보다 중요한 사회질서 확립을 위해선 불가피하다”고 설명했다.

유희연기자 marina@munhwa.com