

[서식 예] 준비서면(소유권이전등기, 원고)

준 비 서 면

사 건 20○○가단○○○○ 소유권이전등기
원 고 ○○○○
피 고 ◇◇◇◇

위 사건에 관하여 원고는 다음과 같이 변론을 준비합니다.

다 음

1. 부동산실권리자명의등기에관한법률의 적용범위(명의신탁약정의 개념)

가. 부동산실권리자명의등기에관한법률의 대상이 되는 명의신탁약정은 ‘부동산에 관한 소유권 기타 물권(이하 부동산에 관한 물권이라 함)을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자가 타인과의 사이에 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정’이라고 정의됩니다(부동산실권리자명의등기에관한법률 제2조 제1호).

나. 여기서 ‘물권을 보유한 자’는 소유권 기타 물권자로 등기되어 있는 자는 물론, 건물의 건축자와 같은 원시취득자와 민법 제187조에 의하여 물권을 취득하였으나 아직 등기를 마치지 아니한 자를 포함합니다.

한편 ‘사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자’란 예컨대 매매계약을 맺고 그 대금을 지급하는 등 소유권 기타 물권자로 등기할 지위에 있으나 아직 등기하지 않은 자를 말한다 할 것입니다{부동산실명법해설, 재정경제원(1995), 23면; 목영준, 부동산실권리자명의등기에관한법률상 법률관계의 효력, 사법연수원(1998), 4면(참고자료)}.

2. 이 사건 각 명의신탁약정의 효력

가. 별지목록 제1기재 부동산(○○도 임야)에 대한 명의신탁

(1) 원고는 (주)○○주택의 대표이사로서 재직 중이던 19○○. ○. ○. (주)○○주

택 소유의 ○○ ○○읍 ○○리 ○○ 소재 ○○빌라 3채(201호, 301호, 303호)를 대표이사 자격으로 자신 증여를 함(증인 ●●●의 증언, (주)○○주택은 소규모 회사로서 사실상 원고의 개인기업과 같았음)과 동시에 개인자격으로 소외 ○○○와 그 소유의 별지목록 제1기재 부동산(○○도 임야)과 교환하는 계약을 체결하였고(갑 제6호증 부동산물물교환계약서, 갑 제3호증의 1 부동산등기부등본, 등기원인은 매매로 기재되어 있으나 그 실질은 교환), 19○○. ○. ○. 별지목록 제1기재 부동산의 등기명의를 피고명의로 하였습니다(갑 제3호증의 1 부동산등기부등본).

즉, 신탁자(원고)가 별지목록 제1기재 부동산에 관해 수탁자(피고)와 명의신탁약정을 맺고, 신탁자가 교환계약의 당사자가 되어 소외 ○○○와 교환계약을 체결하되 다만 등기를 소외 ○○○로부터 수탁자(피고) 앞으로 직접 이전하는 명의신탁유형(3자간등기명의신탁)을 취하였던 것입니다(증인 ●●●의 증언 참조).

- (2) 위 제1항에서 주장한 바와 같이 신탁자의 자격은 반드시 ‘물권을 현실적으로 보유한 자’만을 지칭하는 것이 아니고, ‘사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자’도 포함하기 때문에 원고와 같이 ‘증여를 받은 이후 소유권자로 등기할 지위에 있으나 아직 등기하지 않은 자’도 신탁자의 자격을 갖추고 명의신탁약정을 맺을 자격이 있다 할 것이므로 피고 앞으로의 별지목록 제1기재 부동산에 대한 부부(夫婦)간의 명의신탁약정은 유효하다 할 것입니다.

나. 별지목록 제2기재 부동산(●●도 임야)에 대한 명의신탁

- (1) 한편, 원고는 19○○. ○. ○. (주)○○주택의 대표이사 자격으로 소외 ■■■에게 (주)○○주택을 양도하였는바, (주)○○주택 소유의 ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 소재 ○○빌라 3채(지하층 102호, 1층 101호, 2층 201호, 갑 제8호증의 4, 5, 6 각 부동산등기부등본)는 양도재산에서 제외시키고(갑 제9호증 법인양도양수계약서, 갑 제10호증 법인등기부등본), 원고 개인에게 증여하였습니다(증인 ●●●의 증언 참조).
- (2) 원고는 위 ○○빌라 3채를 증여 받은 이후 19○○. ○. ○. 개인자격((주)○○주택이 이미 양도되었기 때문)으로 소외 ○○○와 그 소유의 별지목록 제2기재 부동산(●●도 임야)과 교환하는 계약을 체결하였고(갑 제7호증 부동산교환계약서, 갑 제3호증의 2 부동산등기사항증명서, 등기원인은 매매로 기재되어 있으나 그 실질은 교환), 19○○. ○. ○. 별지목록 제2기재 부동산의 등기명의를 피고 명의로 하였습니다.
- (3) 즉, 신탁자(원고)가 별지목록 제2기재 부동산에 관해 수탁자(피고)와 명의

신탁약정을 맺고, 신탁자가 교환계약의 당사자가 되어 소외 ○○○○와 계약을 체결하되 다만 등기를 소외 ○○○○로부터 수탁자(피고) 앞으로 이전하는 명의신탁유형(3자간등기명의신탁)을 취하였던 것입니다(증인 ○○○○의 증언 참조).

(4) 위 명의신탁도 위에서 주장한 바와 같이 부부간의 명의신탁으로서 유효하다 할 것입니다.

3. 결론

위와 같이 신탁자의 자격은 반드시 ‘물권을 현실적으로 보유한 자’만을 지칭하는 것이 아니고, ‘사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자’도 포함하기 때문에 원고와 같이 ‘위 ○○빌라 6채를 증여 받은 이후 소유권자로 등기할 지위에 있으나 아직 등기하지 않은 자’도 신탁자의 자격을 갖추고 명의신탁약정을 맺을 적법한 자격이 있다 할 것이므로 피고 앞으로의 별지목록 기재 각 부동산에 대한 부부(夫婦)간의 명의신탁약정은 유효하다 할 것이고, 위 명의신탁약정이 적법하게 해지되었을 때에는 별지목록 기재 각 부동산은 당연히 신탁자인 원고(비록 물권을 현실적으로 보유한 등기명의자가 아니더라도)에게 귀속된다 할 것이므로 원고의 청구는 인정되어야 할 것입니다.

첨 부 서 류

1. 참고자료

1통

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

○○지방법원 제○○민사단독 귀중

제 출 법 원	본안소송 계속법원	제 출 기 간	제소 후 변론종결 전까지
제 출 부 수	준비서면 1부 및 상대방 수만큼의 부분 제출	제 출 의 무	지방법원 합의부와 그 이상의 상급법원에서는 반드시 준비서면을 제출하여 변론을 준비하여야 함 (민사소송법 제272조 제2항).
의 의	준비서면이란 당사자가 변론에서 하고자 하는 진술사항을 기일 전에 예고적으로 기재하여 법원에 제출하는 서면을 말함.		
기 재 사 항	<p><민사소송법 제274조 제1항에 법정되어 있음></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 당사자의 성명·명칭 또는 상호와 주소 2. 대리인의 성명과 주소 3. 사건의 표시 4. 공격 또는 방어의 방법 5. 상대방의 청구와 공격 또는 방어의 방법에 대한 진술 6. 덧붙인 서류의 표시 7. 작성한 날짜 8. 법원의 표시 		
효 과	자백간주이익(민사소송법 제150조 제1항), 진술의제의 이익(민사소송법 제148조 제1항), 실권효의 배제(민사소송법 제285조 제3항), 소의 취하 동의권(민사소송법 제266조 제2항)		
기 타	<p>· 부동산실명법 제8조 제2호는 배우자명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 부동산명의신탁을 허용한다고 규정하고 있음. 그러나 판례는 “부동산실권리자명의등기에관한법률 제5조에 의하여 부과되는 과징금에 대한 특례를 규정한 부동산실권리자명의등기에관한법률 제8조 제2호 소정의 「배우자」에는 사실혼 관계에 있는 배우자는 포함되지 아니한다.”라고 하였음(대법원 1999. 5. 14. 선고 99두35 판결).</p>		

●●●분류표시 : 민사소송 >> 변론과 그 준비 >> 준비서면