

서울중앙지방법원

제10-3민사부

판 결

사 건 2019나58997 소유권이전등기 청구의 소
원고(탈퇴), 피항소인 망 A의 소송수계인

1. D

2. E

원고 망 A의 소송수계인 겸 원고승계참가인, 피항소인

B

소송대리인 법무법인 다솜 담당변호사 오정현

피고, 항소인 C

소송대리인 법무법인 집현전 담당변호사 김명진

제1심 판결 서울중앙지방법원 2019. 4. 11. 선고 2018가단48381 판결

변론종결 2020. 5. 12.

판결선고 2020. 7. 9.

주 문

1. 제1심판결 중 원고승계참가인에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고승계참가인의 청구를 기각한다.

3. 소송총비용은 원고승계참가인이 부담한다.

청구취지 및 항소취지

청구취지: 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2013. 11. 7. 매매예약(시기 2014. 12. 31.)을 원인으로 하여 인천지방법원 부천지원 2013. 11. 8. 접수 제115426호로 마친 시기부 소유권이전청구권 가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)에 기하여 소유권이전의 본등기절차를 이행하라.

승계참가취지: 피고는 원고승계참가인에게 이 사건 가등기에 기하여 2014. 12. 31. 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전의 본등기절차를 이행하라.

항소취지: 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. F은 피고에게 금전을 대여하였는데 2013. 11.경 피고와, 잔존 대여원리금을 원금 20,000,000원, 이자 10,000,000원, 합계 30,000,000원(이하 '이 사건 정산금'이라 한다)으로 정산하기로 합의하였다.

나. 2013. 11. 8. A 명의로 이 사건 가등기가 마쳐졌다. 당시 이 사건 부동산은 임대보증금 60,000,000원에 임대된 상태였고, G 주식회사 명의로 채권최고액 43,750,000원의 근저당(이하 '이 사건 근저당'이라 한다)이 설정되어 있었는데, 당시 대출원리금은 19,448,000원이 남아있는 상태였다.

다. 이후 2019. 1. 30. 이 사건 가등기에 대하여 원고승계참가인 명의로 2019. 1. 29.

증여를 원인으로 하는 가등기이전의 부기등기가 마쳐졌다.

라. A는 2019. 2. 14. 사망하였는데, 상속인으로는 배우자 원고 D, 자녀인 원고승계참가인, 원고 E이 있다. 원고 D, E은 2019. 5.경 A가 원고승계참가인에게 이 사건 가등기를 증여한 데에 대하여 이의를 제기하지 않기로 하는 상속재산분할협의를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 4, 7, 8, 12호증, 을 제5호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 당사자의 주장

1) 원고승계참가인의 주장 요지

F은 피고의 승낙 아래 A에게 이 사건 정산금 채권을 양도하였고, 피고는 그 채권의 대물변제를 위하여 A에게 이 사건 부동산을 양도하기로 약정하였다. 당시 A는 이 사건 부동산의 가액을 90,000,000원으로 계산하여 이 사건 부동산을 양수하는 대신 그에 관한 임대보증금 60,000,000원의 채무를 인수하는 것으로 이 사건 정산금 채권을 정리하기로 피고와 약정하였다. 이 사건 가등기는 이러한 약정에 따른 A의 소유권이전등기 청구권을 보전하기 위한 것이다. 이 사건 매매예약의 완결일자를 2014. 12. 31.로 정한 것은 그때까지 피고가 이 사건 근저당권설정등기를 말소한 뒤 소유권이전등기를 하기로 약정하였기 때문이다. 따라서 피고는 원고승계참가인에게 2014. 12. 31. 매매예약 완결을 원인으로 이 사건 가등기에 기한 소유권이전의 본등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 요지

이 사건 가등기의 원인증서인 매매예약계약서(갑 제1호증, 이하 '이 사건 계약서'라

한다)는 위조된 것이고, 피고는 F의 A에 대한 이 사건 정산금 채권 양도를 승낙한 적이 없으므로, 이 사건 가등기는 무효이다. 설령 이 사건 가등기가 유효하다고 하더라도 이는 이 사건 정산금 채권을 담보하기 위한 담보가등기인데, 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라 한다)이 정한 청산절차를 거치지 않아 원고승계참가인의 청구에 응할 수 없다.

나. 이 사건 계약서의 진정성립 여부에 관한 판단

1) 사문서에 날인된 작성 명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라면 특별한 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립이 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 민사소송법 제358조에 의하여 그 문서 전체의 진정성립이 추정된다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다59122 판결 등 참조).

2) 피고는 이 사건 정산금 채권의 담보를 위한 근저당권의 설정에 필요하다는 F의 요구에 따라 법무사 H에게 자신의 인감도장과 인감증명서를 교부하였을 뿐인데, A가 이를 이용하여 이 사건 계약서를 위조하였다는 취지로 주장한다.

살피건대 이 사건 계약서에 날인된 피고의 인영이 피고의 인감도장에 의하여 현출된 것이라는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 달리 위 인영이 피고의 의사에 반하여 날인되었다고 인정할 증거는 없다. 이를 앞서 본 법리에 비추어 보면 이 사건 계약서의 진정성립을 인정할 수 있다. 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. F의 채권양도 및 그에 관한 피고의 승낙 여부에 관한 판단

앞서 든 증거에 갑 제1, 5호증의 기재를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 정산금 채권의 대물변제나 담보를 위하여 예약권리자를 A로 하는 매매예약이 체결되었는데, 이는 이 사건 정산금 채권이 A에게 귀속하게 되었음을 전제로

하는 점, ② F은 A의 생모로서 A에게 자신의 재산을 증여하려 한 것으로 보이는 점, ③ 피고는 A 명의로 이 사건 가등기가 마쳐진 데 대하여 그동안 이의를 제기하지 아니한 점 등에 비추어 보면, F이 A에게 이 사건 정산금 채권을 양도하였고, 피고가 이를 승낙한 사실을 충분히 인정할 수 있다. 이에 반하는 피고의 주장도 받아들이지 아니한다.

라. 이 사건 가등기가 담보가등기인지 여부에 관한 판단

1) 가등기가 담보가등기인지 여부는 그 등기부상 표시나 등기시에 주고받은 서류의 종류에 의하여 형식적으로 결정될 것이 아니고 거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정될 문제이다(대법원 1992. 2. 11. 선고 91다36932 판결 등 참조).

2) 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거에 갑 제11, 14호증의 기재를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 가등기는 피고에 대한 이 사건 정산금 채권을 담보하기 위한 담보가등기라고 봄이 상당하다.

① 이 사건 부동산의 2013. 11.경 시세는 하위평균가 110,000,000원, 일반평균가 115,000,000원, 상위평균가 120,000,000원이었다. 이 사건 부동산이 전체 5층 아파트의 5층에 위치한 점을 고려하여 하위평균가를 적용하더라도 그 시가는 110,000,000원으로 산정된다. 이는 원고승계참가인의 주장 가격 90,000,000원과는 큰 차이가 있고, 피고가 굳이 그와 같이 낮은 가격에 동의할 이유가 없다.

② 원고승계참가인은, A가 당시 이 사건 부동산에 대한 임대보증금 60,000,000원의 채무만 인수하는 조건으로 대물변제 예약을 하였다고 주장하는데, 그럴 경우 원고승계참가인이 주장하는 대물변제의 예약은 30,000,000원의 채권으로 50,000,000원 상당의 재산을 이전받는 것이 되므로, 민법 제607조에 반하여 무효가 된다(실제로도

피고는 2018. 9. 24.까지는 이 사건 근저당권부 채무를 꾸준히 변제하여 대출원리금이 5,111,000원만 남았던 것으로 보이므로, A가 당시 이 사건 근저당권부 채무까지 인수하기로 한 것은 아니라고 보인다).

③ 원고승계참가인은, 피고가 2014. 12. 31.까지 이 사건 근저당을 말소하기로 약정하였으므로 그 날을 이 사건 가등기의 매매예약 완결일자로 정하였다고 주장하나, 대물변제를하기로 약정하였다면 바로 소유권이전등기를 하면 되지, 굳이 가등기만 해 두고 채무자가 근저당을 말소할 때까지 기다려줄 이유가 없다. 원고승계참가인의 위 주장은 쉽게 납득이 가지 않는다. 오히려 2014. 12. 31.은 이 사건 정산금 채권의 변제 기이고, 이 사건 가등기는 이 사건 정산금 채권을 담보하기 위한 담보가등기라고 해석하는 것이 훨씬 자연스럽다.

마. 소결

가등기권자가 담보가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 마치려면 가등기담보법이 정한 청산절차를 거쳐야 한다. 원고승계참가인이 그와 같은 청산절차를 거쳤음을 인정할 자료가 없으므로, 원고승계참가인의 청구는 받아들이지 아니한다.

3. 결 론

그렇다면 제1심판결 중 원고승계참가인에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 유지될 수 없다. 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 원고승계참가인의 청구를 기각한다.

재판장 판사 정 원

판사 김유성

판사 최은주

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

부천시 I, J, K에 있는 L아파트 M동

[도로명 주소] 부천시 N

철근콘크리트조 스라브지붕 5층 아파트

1층 723.24m²

2층 723.24m²

3층 723.24m²

4층 723.24m²

5층 723.24m²

지하 657.72m²

전유부분의 건물의 표시

제5층 O호

철근콘크리트조 46.26m²

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 부천시 중구 I 대 4,180.7m²

2. 부천시 중구 J 대 1,255.7m²

3. 부천시 중구 K 대 116.4m²

대지권의 표시

1, 2, 3 소유권대지권 7,500분의 51.44 끝.