

인천지방법원 2017. 6. 8 선고 2015가단63748 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원고주식회사 케이알앤씨

피고A

변론 종결2017. 4. 13.

판결 선고2017. 6. 8.

주 문

1. 피고는 B에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 동인천등기소 1998. 4. 8. 접수 제12323호로 마친 소유권이전청구권가등기의, 같은 등기소 2012. 8. 2. 접수 제29553호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지

이 유

1. 기초사실

가. B는 1997. 3. 29. 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고가 C, B를 상대로 서울중앙지방법원 2013차35825호로 신청한 지급명령사건에서 위 법원은 2013. 5. 22. "C, B는 연대하여 원고에게 245,435,399원과 그 중 4,000,000원에 대한

2001. 11. 20.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 지급명령을 하였고, 위 지급명령은 2013. 6. 19. 확정되었다.

다. 원고의 B에 대한 위 지급명령에 기한 채권액은 2015. 8. 31. 현재 258,672,878원과 그 중 4,000,000원에 대한 2015. 9. 1.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 지연손해금이다. 라. 피고는 B 소유이던 이 사건 각 부동산에 관하여 1998. 4. 8. 매매예약을 원인으로 한 인천지방법원 동인천등기소 1998. 4. 8. 접수 제12323호로 소유권이전청구권가등기(순위번호 2, 이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳤다.

마. 이 사건 각 부동산에 관하여, 파산자 흥성상호신용금고 주식회사의 파산관재인 예금보험공사는 인천지방법원 동인천등기소 2002. 12. 18. 접수 제59572호로 가압류기입등기(이하 '이 사건 제1가압류등기'라 한다)를 마쳤고, 원고는 같은 등기소 2004. 9. 1. 접수 제38266호, 같은 등기소 2004. 9. 4. 접수 제38926호, 같은 등기소 2007. 12. 5. 접수 제56106호로 각 가압류기입등기(이하 각 '이 사건 제2 내지 4 가압류기입등기'라 한다)를 마쳤다. 파산자 흥성상호신용금고 주식회사의 파산관재인 예금보험공사는 2003. 8. 18. 원고에게 이 사건 제1가압류등기의 가압류채권을 양도하였고, 그 무렵 위 양도사실을 B에게 통지하였다.

바. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2012. 8. 2. 매매를 원인으로 한 같은 등기소 2012. 8. 2. 접수 제29553호로 소유권이전등기(이 사건 가등기에 기한 본등기이다. 이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

사. 이 사건 제1 내지 4가압류기입등기는 2012. 8. 2. 이 사건 소유권이전등기가 마쳐지면서 직권말소되었다.

아. B는 현재 무자력상태이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

(1) 주위적 청구에 관한 주장 매매예약의 완결권은 그 예약이 성립한 때로부터 10년의 제척기간 내에

행사하여야 하는바, 피고의 B에 대한 매매예약 완결권은 매매예약일로부터 10년이 도과된 2008. 4. 8. 제척기간 도과로 소멸되었다 할 것이니, 이 사건 가등기 및 그에 터잡은 이 사건 소유권이전등기는 모두 원인무효로 말소되어야 한다. 원고는 B의 채권자로서 무자력인 B를 대위하여 이 사건 가등기 및 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구한다.

(2) 예비적 청구에 관한 주장 설령 B와 피고가 2012. 8. 2. 새로운 매매계약을 체결하거나 대물변제 합의를 하고, 이 사건 가등기를 유용하기로 하여 이 사건 소유권이전등기가 실체관계에 부합하는 등기라고 본다고 하더라도, 이는 무효인 등기의 유용 합의이므로 본등기가 마쳐지기 이전에 이 사건 각 부동산에 관하여 가압류등기를 마친 원고에게는 대항할 수 없다. 따라서 이 사건 제1 내지 4가압류기입등기에 관하여 회복등기가 마쳐져야 하는바, 피고는 가압류기입등기가 말소될 당시 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료하고 있는 자로 등기상 이해관계가 있는 제3자에 해당하므로, 이 사건 제1 내지 4가압류기입등기의 회복등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

나. 피고

(1) 이 사건 가등기는 피고의 B에 대한 차용금채무를 담보하기 위해 마친 담보가등기이므로 10년의 제척기간 적용을 받지 않고, 피담보채무가 소멸하지 않는 한 독립하여 제척기간에 걸리지 아니하여 유효하다.

(2) 설령, 매매예약 완결권이 제척기간 도과로 소멸되었다고 하더라도 이 사건 소유권이전등기는 위 차용금채무에 대한 대물변제로 이루어진 것으로서 실체관계에 부합하는 등기이므로 유효하다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

(1) 이 사건 가등기가 담보가등기인지 여부 (가) 살피건대, 가등기가 담보가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 매매예약으로 기재되어 있는지 또는 등기부상 표시나 등기 당시에 주고받은 서류의 종류에 의하여 형식적으로 결정될 것이 아니고 거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정될 문제이며(대법원 1992. 2. 11. 선고 91다36932 판결, 대법원 1998. 10. 7.자 98마1333 결정 등

참조), 가등기가 매매예약에 따른 순위보전을 위한 가등기인지 또는 담보가등기인지 여부는 이를 주장하는 자가 입증하여야 할 것이다.

(나) 피고는 이 사건 가등기가 피고의 B에 대한 대여금채권을 담보하기 위하여 마친 담보가등기라고 주장하나, 을 제1호증의 1 내지 9의 각 기재, 증인 B의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 주장은 이유 없다.

(2) 매매예약 완결권의 제척기간 도과여부 (가) 살피건대, 매매의 일방예약에서 예약자의 상대방이 매매예약 완결의 의사표시를 하여 매매의 효력을 생기게 하는 권리, 즉 매매예약의 완결권은 일종의 형성권으로서 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에, 그러한 약정이 없는 때에는 그 예약이 성립한 때로부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고, 그 기간을 지난 때에는 예약 완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸하고, 제척기간에 있어서는 소멸시효와 같은 기간의 중단이 있을 수 없다고 할 것이다.

(나) 이 사건에 관하여 보건대, 피고의 B에 대한 매매예약 완결권은 매매예약일인 1998. 4. 28.부터 10년의 제척기간이 경과된 2008. 4. 28. 소멸되었다고 할 것이고, 매매예약 완결권의 제척기간이 도과된 이상 이 사건 가등기는 원인을 결한 무효의 등기이고, 이 사건 소유권이전등기 역시 무효인 이 사건 가등기에 터잡아 마쳐진 등기로서, 특별한 사정이 없는 한 원인무효라 할 것이다.

나. 실체관계에 부합하는 등기 항변에 관한 판단

살피건대, 등기가 실체관계에 부합한다는 것은 당사자 사이에 채권관계만 존재하는 것이 아니라 사실상 물권변동이 생긴 것과 같은 상태에 있는 것을 말하고, 이는 당사자 사이에 등기청구권을 실현하는 데 있어서 법률상 하등의 지장이 없고 등기의무자가 그 의무의 이행을 거절할 정당한 하등의 사유가 없는 경우로서, 등기관리자가 사실상 부동산에 대한 전면적인 지배를 취득하여 소유권의 실질적인 내용을 이루는 사용, 수익, 처분 등의 모든 권능을 취득하였다고 할 수 있는 상태를 말하는바(대법원 1978. 8. 22. 선고 76다343 판결의 취지 등 참조), 위 매매예약 완결권의 소멸 이후 B가 피고에 대한 기존의 금전채권 대물변제조로 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하기로 합의함으로써 또는 피고와 B가 새로운 매매계약을 체결하고 매매대금을 완납함으로써, 이 사건 소유권이전등기가 실체관계에 부합하는 등기가 되었다고 볼 수 있는지 여부에 관하여 보건대, 을

제1호증의 1 내지 9의 각 기재, 증인 B의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다.

다. 소결론

따라서 원고가 무자력인 채무자 B를 대위하여 구하는 이 사건에서 피고는 B에게 이 사건 가등기 및 이 사건 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원고의 예비적 청구에 관한 주장은 피고의 위 항변이 이유 있다고 인정될 경우에 대한 것인바, 위 항변을 받아들이지 아니하기로 하는 이상 위 주장에 대하여 더 나아가 판단하지 아니한다).

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사조동은

별지