

대전지방법원 서산지원 2018. 9. 4 선고 2017가단5565 판결 [압류등기말소]

전 문

원고

MM

피고

AAA

변 론 종 결

2018.8.7.

판 결 선 고

2018.9.4

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 대전지방법원 태안등기소 2015. 4. 23. 접수 제9088호로 마친 압류등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 이 사건 각 토지의 소유권 및 가등기 이전 등

1) AA은 2013. 12. 9. 충남 태안군 이원면 임야 4,430㎡(이하 ‘분할전 **토지’라 한다), 같은 리 ** 임야 3,159㎡에 관해 같은 날 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 충남 태안군 이원면 내리 ** 임야 3,159㎡에서 2014. 1. 28. 1,176㎡가 분할되어 같은 리 *** 임야 1,176㎡(이하 ‘**’라 한다1))로 되었다.

3) BB은 2015. 1. 14. 분할 전 *** 토지와 **에 관해 2015. 1. 7. 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권 가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳤다

4) 원고는 2016. 2. 19. AA과 분할 전 323-4 토지 중 3,306/4,430 지분 및 323-6 토지에 관해 매매대금을 4억 7,000만 원으로 한 매매계약을 체결했다.

5) 원고는 2016. 6. 2. BB과 분할 전 323-4 토지 중 3,306/4,430 지분 및 *** 토지에 관해 양도대금을 4억 7,000만 원으로 한 소유권이전청구권 양도 계약을 체결했고, 2016. 6. 16. 분할 전 ** 토지 중 3,306/4,430 지분 및 **에 관해 2016. 6. 2. 매매를 원인으로 소유권이전청구권 일부 이전등기를 마쳤다.

6) 분할 전 *** 토지는 2016. 10. 17. 분할되어 충남 태안군 이원면 내리 ** 임야 3,306㎡(이하 ‘** 토지’라 한다2))와 같은 리 임야 1,124㎡(이하 ‘* 토지’라 한다3))로 되었다.

7) 원고는 2016. 10. 11. AA과 이 사건 각 토지에 관해 매매대금을 5억 7,000만 원으로 하는 매매계약을 체결했고, 같은 날 BB과 * 토지와 *** 토지 중 각 1,124/4,430 지분에 관해 양도대금을 1억 원으로 한 소유권이전청구권 양도 계약을 체결

결했다.

8) 원고는 2016. 10. 12. * 토지와 ** 토지 중 각 1,124/4,430 지분에 관해 2016. 10. 11. 매매를 원인으로 소유권이전청구권 일부 이전등기를 마치고, 같은 날 이 사건 각 토지 전부에 관해 2016. 10. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

9) 한편 원고는 근저당권부 채무를 인수하기로 한 것을 제외하고는 2016. 2. 19.경부터 2016. 3. 8.경까지 사이에 AA에게 매매대금으로 3억 2,000만 원을 지급했다.4)

나. 체납처분 및 압류

1) 피고(소관: 서산세무서)는 2014. 11. 7. AA에게 충남 태안군 이원면 내리 * 토지의 매매차익에 관한 양도소득세를 신고하지 않았다는 이유로 과세예고 통지를 했고, 그 납세고지서가 2015. 1. 8. AA에게 송달되었다.

2) 이후로도 AA이 양도소득세를 납부하지 않자 피고는 2015. 4. 23. 이 사건 각 토지에 관해 2015. 4. 21. 압류를 원인으로 한 압류등기(이하 ‘이 사건 압류등기’라 한다)를 마쳤다.

다. 압류등기의 말소대상 통지와 이의

1) 대전지방법원 태안등기소 등기관은 2016. 10. 12. 피고에게 이 사건 압류등기에 관해 직권 말소 통지를 하고 이 사건 각 토지에 관해 직권말소대상통지의 부기등기를 했다.

2) 그런데 서산세무서장은 2016. 11. 9. AA과 BB 사이의 소유권이전청구권 가등기가 체납처분을 피하기 위한 허위의 것이므로 압류등기가 말소되어서는 안 된다는 취지의 이의신청을 했고, 위 이의가 인용되어 위 직권말소대상통지의 부기등기는 말소되었다.

라. 이 사건 각 토지의 근저당권 등

1) 이 사건 각 토지에 관해 2008. 7. 3. 채무자 BB, 근저당권자 태안새마을금고, 채권최고액 6억 5,000만 원인 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

2) **에 관해 2014. 12. 3. 채무자 AA, 근저당권자 KK, 채권최고액 4,000만 원인 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 갑 제1에서 5, 10에서 18, 을 제1, 2, 4, 5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 AA의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고가 순위보전의 목적으로 마쳐진 이 사건 가등기에 기초하여 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 이상, 이 사건 가등기 이후 마쳐진 이 사건 압류등기는 무효의 등기로 말소되어야 한다.

나. 피고의 주장

1) 본안 전 항변

압류등기는 등기관이 직권 말소하는 것이므로, 피고를 상대로 압류등기의 말소를 구할 것이 아니라 등기관이나 등기소를 상대로 이의신청 인용에 대한 이의 제기 또는 소 제기 등의 방법으로 다투어야 한다.

2) 이 사건 가등기의 무효(통정허위표시)

이 사건 가등기는 AA이 양도소득세를 체납한 상태에서 보전처분과 체납절차를 피하기 위해 BB과 통모하여 허위로 마친 것으로 무효이다. 이 사건 가등기가 무효인 이상 이 사건 압류등기가 그 후에 마쳐졌다고 하더라도 무효가 아니다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

등기공무원의 처분이나 그 처분의 당부를 다투는 이의절차에서의 법원의 재판은 원·피고 사이의 실체적 권리관계에 대하여 확정력을 가지는 것이 아니므로 원고로서는 피고의 주장과 같이 등기공무원의 처분에 대한 이의의 길이 있다고 하더라도 확정력을 가지는 판단으로 분쟁을 해결하기 위하여 피고들을 상대로 소송을 제기할 수 있다고 봄이 타당하다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다8657 판결 참조). 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 않는다.

4. 이 사건 가등기의 통정허위 표시 여부

앞서 본 기초 사실과 증인 AA, BB의 각 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래 각 사정을 종합하면, 이 사건 가등기는 AA이 세금 체납 상태에서 체납절차를 피하기 위해 BB과 통모하여 마친 허위의 등기로 봄이 타당하고, 이 사건 가등기가 유효함을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

1) AA은 2014. 11.경 양도소득세 과세예고 통지를 받았고, 그로부터 얼마 지나지 않은 2015. 1. 7. LL영어조합법인의 대표이사과 이사의 관계에 있는 BB에게 이 사건 가등기를 마쳐줬다.

2) 이 사건 각 부동산에 마쳐진 채무자 BB, 근저당권자 태안새마을금고, 채권최고액 6억 5,000만 원인 근저당권설정등기에 관하여, AA과 BB은 모두 그 피담보채무가 실질적으로 AA의 채무라는 취지로 증언했다.

3) BB이 이 사건 가등기를 마치면서 AA에게 매매대금 등 대가를 지급했다고 인정할 자료가 없다. 또한, AA의 요청으로 원고와 BB 사이에 양도대금 합계 5억 7,000만 원의 소유권이전청구권 양도계약이 체결되었는데, 원고와 BB 사이에 실제로 오간 돈은 전혀 없고, 오히려 원고가 매매대금으로 지급한 돈은 거의 AA이 받아 사용했다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 해 주문과 같이 판결한다.