

서울북부지방법원 2020. 10. 29 선고 2019가합1217 판결 [압류등기말소]

전 문

원고A교회

소송대리인 법무법인 그린

담당변호사 홍기환

피고1. 서울특별시 동대문구

소송대리인 법무법인 동북아

담당변호사 김재홍

2. 서울특별시

소송대리인 법무법인(유한) 한길

담당변호사 하태웅

변론 종결2020. 8. 20.

판결 선고2020. 10. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지목록 기재 각 부동산에 관하여 원고에게,

1. 피고 서울특별시 동대문구는 별지목록 기재 각 부동산의 각 '가'항 기재 압류등기의 말소등기절차를,
2. 피고 서울특별시는 별지목록 기재 각 부동산의 각 '나'항 기재 압류등기의 말소등기절차를 각 이행하라

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 6. 1.경 주식회사 B(이하 'B'이라고 한다)에게 50억원을 대여하면서 B와 사이에, 서울 동대문구 C 대 3273.3㎡ 지상 건물인 D건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 구분건물(전체 718개) 중 그 무렵 B이 곧 취득할 예정이었던 지하 1층부터 지상 8층까지의 상가 일체를 B으로부터 담보로 제공받고, 만약 B이 3개월 이내에 위 50억원 및 원고에게 개발이익기여금으로 지급하기로 약정한 50억원을 합한 100억원을 변제하지 못할 경우 위 부동산을 매각한 대금으로 위 금원을 변제받거나, 위 부동산을 원고 명의로 이전받기로 약정(이하 '이 사건 소비대차 약정'이라고 한다)하였다.

나. B은 2011. 6. 3.경 원고로부터 위와 같이 차용한 50억원으로 이 사건 건물의 전체 구분건물 718개 중 392개의 구분건물을 매수한 후 2011. 6. 16.경 소유권이전등기를 마치고, 2012. 2. 3.경 주식회사 E 앞으로 신탁등기를 마쳤다가, 2012. 12. 11.경 위 신탁재산 귀속을 원인으로 다시 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. B은 2013. 2. 18. 위와 같이 소유권을 취득한 위 392개 구분건물 중 별지목록 기재 각 부동산 123개(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 원고 앞으로 2013. 2. 15. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 각 가등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

라. 그 후 피고 서울특별시 동대문구(이하 '피고 동대문구'라고 한다)는, 이 사건 건물의 구분건물 중 B이 소유하는 구분건물들에 대하여 부과된 재산세(당해세) 합계 489,439,810원이 체납되었다는

이유로 2018. 1. 31.경 내지 2018. 9. 17.경 이 사건 각 부동산에 관하여 압류등기(이하 '이 사건 동대문구의 압류등기'라고 한다)를 마쳤고, 피고 서울특별시 B이 이 사건 각 부동산이 포함된 이 사건 건물 중 392개의 구분건물을 취득하는 과정에서 발생한 취득세 합계 562,336,100원(= 35,566,420원(2011. 1월 취득세, 법정기일 2011. 1. 10.) + 526,769,680원(2012. 8월 취득세, 법정기일 2012. 8. 10.)) 등이 체납되었다는 이유로 2018. 8. 20.경 이 사건 각 부동산에 관하여 압류등기(이하 '이 사건 서울특별시의 압류등기'라고 하고, 이 사건 동대문구의 압류등기 및 이 사건 서울특별시의 압류등기를 합하여 '이 사건 각 압류등기'라고 한다)를 마쳤다.

마. B은 2019. 2. 1. 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여, 2018. 4. 24. 매매(매매대금 4,749,928,200원)를 원인으로 이 사건 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 마쳐주었고, 서울북부지방법원 동대문등기소는 2019. 2. 1.경 이 사건 각 압류등기에 관하여 직권말소대상통지임을 등기하고, 그 무렵 피고들에게 이 사건 각 압류등기가 직권말소대상임을 각 통지하였다.

바. 피고들은 위 각 통지를 수령한 후 '이 사건 각 가등기는 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 아닌 담보가등기이고, 피고들의 압류등기에 근거가 된 각 조세채권은 모두 이 사건 각 가등기에 우선한다'는 취지의 이의를 하였고, 서울북부지방법원 동대문등기소는 2019. 2. 28. 위 각 이의에 대한 인용결정을 하고 위 각 직권말소대상통지 등기를 말소하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제3호증, 을가 제1호증, 을가 제2호증, 을나 제1호증 내지 을나 제6호증의 각 기재, 증인 F의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장

이 사건 각 가등기는 이 사건 소비대차 약정과 별도로 B이 원고에 대해 부담하는 100억원 가량의 채무를 대물변제하기 위해 체결한 2013. 2. 15.자 매매예약을 원인으로 한 것으로서 그 성질은 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기이다. 그리고 원고와 B 사이에 2018. 4. 24.경 실제로 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 체결되었고, 2019. 2. 1. 위 매매계약을 원인으로 이 사건 각 가등기에 기한 본등기가 이루어졌으므로, 이 사건 각 가등기 이후에 이루어진 피고들의 이 사건 각 압류등기는

모두 말소되어야 한다.

나. 피고들의 주장

이 사건 각 가등기는 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 아닌 담보가등기이다. 그리고 피고 동대문구의 조세채권은 재산세로서 이 사건 각 부동산에 대하여 부과된 당해세이고, 피고 서울특별시의 조세채권은 취득세로서 그 법정기일이 모두 이 사건 각 가등기의 등기일자보다 앞선다. 따라서 이 사건 각 가등기는 피고들의 위 각 조세채권에 우선한다고 볼 수 없으므로 원고의 이 사건 각 가등기에 기한 본등기가 경료된 후에도 피고들의 이 사건 각 압류등기는 말소대상이 아니다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 가등기 이후 국세 압류등기가 경료된 사안에서 당해 가등기가 담보가등기라는 점에 관한 소명자료가 제출되어 담보가등기인지 여부에 관하여 이해관계인 사이에 실질적으로 다투어지고 있는 경우에는 가등기에 기한 본등기권자의 태도 여하에 불구하고 형식적 심사권밖에 없는 등기공무원으로서 당해 가등기를 순위 보전의 가등기로 인정하여 국세 압류등기를 직권말소할 수 없고, 또한 당해 가등기가 담보가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 매매예약으로 기재되어 있는지 아니면 대물변제 예약으로 기재되어 있는가 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것이 아니다(대법원 1998. 10. 7. 자 98마1333 결정 참조).

2) 소유권이전 청구권 보전의 가등기 이후에 국세·지방세의 체납으로 인한 압류등기가 마쳐지고 위 가등기에 기한 본등기가 이루어지는 경우, 등기관은 체납처분권자에게 부동산등기법 제175조에 따른 직권말소 통지를 하고, 체납처분권자가 당해 가등기가 담보가등기라는 점 및 그 국세 또는 지방세가 당해 재산에 관하여 부과된 조세라거나 그 국세 또는 지방세의 법정기일이 가등기일보다 앞선다는 점에 관하여 소명자료를 제출하여, 담보가등기인지 여부 및 국세 또는 지방세의 체납으로 인한 압류등기가 가등기에 우선하는지 여부에 관하여 이해관계인 사이에 실질적인 다툼이 있으면, 가등기에 기한 본등기권자의 주장 여하에 불구하고 국세 및 지방세 압류등기를 직권말소할 수 없다(대법원 2010. 3. 18. 자 2006마571 전원합의체 결정 참조).

나. 이 사건 가등기의 성질

위 법리에 비추어 이 사건의 경우를 보건대, 앞서 본 증거들에 의해 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 각 가등기는 '소유권이전청구권 보전의 가등기'가 아니라 원고에 대한 채무를 담보하기 위하여 경료된 '담보목적의 가등기'라고 봄이 상당하다.

- ① 앞서 본 바와 같이 B은 2011. 6. 1.경 원고로부터 50억원을 대여받으면서 이 사건 건물 중 B이 취득할 예정인 구분건물 일체를 원고에게 담보로 제공하겠다는 약정을 하였다.
- ② 원고는, B으로부터 이 사건 소비대차 약정에 기한 담보는 제공받지 못하였고, 2013. 2. 15.경 B과 사이에 이 사건 각 부동산을 대물변제받기로 하고 이를 위한 별도의 매매예약을 체결한 뒤 이를 근거로 이 사건 각 가등기를 경료받았다는 취지로 주장하나, B은 이 사건 소비대차 약정시부터 약 1년 6개월이 지났을 무렵인 위 매매예약 당시까지 이 사건 소비대차 약정에 기한 채무를 원고에게 전혀 변제하지 않은 점, 그러한 상황에서 담보 목적이 아닌 대물변제를 위한 것이었다면 이 사건 각 부동산에 관하여 곧바로 원고 앞으로 소유권이전등기를 경료하였어야 한다고 봄이 상당하고, 굳이 별도의 매매예약을 체결하고 이에 기한 가등기를 경료하는 절차를 취하지는 않았을 것으로 보이는 점, 이 사건 각 가등기 경료시부터 본등기가 경료될 때까지 6년 가량의 시간적 간격이 있는 점 등에 비추어 보면, 위 매매예약을 체결한 당사자의 실질적인 의사는 B의 원고에 대한 50억원의 채무를 담보하기 위한 것이었다고 보인다.
- ③ B의 대표이사인 F은 이 법정에서 'B은 이 사건 건물의 구분건물 전체를 매입하여 소유권을 하나로 통합한 뒤 이를 다른 곳에 매도하는 사업을 진행하려고 하였다'는 취지로 증언하였는바, 이와 같은 증언 내용은 원고의 위 대물변제 관련 주장과 배치된다.

다. 이 사건 각 압류등기에 우선하는지 여부

앞서 본 바와 같이 이 사건 동대문구의 압류등기는 이 사건 각 부동산에 부과된 당해세(재산세)에 대한 체납처분에 근거한 것이고, 이 사건 서울특별시의 압류등기 또한 모두 그 법정기일(2011. 1. 10. 및 2012. 8. 10.)이 이 사건 각 가등기 경료일자(2013. 2. 18.)보다 앞서는 지방세(취득세)에 대한 체납처분에 근거한 것이므로, 지방세기본법 제71조 제1항 제3호에 따라 이 사건 각 압류등기는 모두 담보가등기의 성질을 가지는 이 사건 각 가등기에 우선한다 할 것이다. 따라서 이 사건 각 압류등기는 이 사건 가등기에 기한 본등기가 경료된 후에도 말소할 수 없다고 할 것이다. 따라서 이와

다른 전제에 선 원고의 위 주장은 모두 이유 없다(이에 대하여 원고는, 이 사건 서울특별시의 압류등기의 근거가 된 체납세액 중에는 이 사건 각 부동산이 아닌 B 소유의 다른 구분건물에 대한 취득세도 포함되어 있으므로, 이 사건 각 부동산에 관한 체납세액을 초과하는 부분에 대한 압류등기는 말소되어야 한다고 주장하므로 살피건대, B의 피고 서울특별시에 대한 체납세액 중에 이 사건 각 부동산이 아닌 다른 구분건물에 관한 취득세가 포함되어 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 본 바와 같이 위 체납세는 모두 이 사건 각 가등기에 우선하여 징수할 수 있으므로 위 체납세액 전체에 대한 압류등기는 말소할 수 없다고 할 것이어서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김광섭

판사류의준

판사강명중

별지