

서울중앙지방법원 2021. 11. 30 선고 2021가단5046229 판결 [부동산압류등기말소절차이행]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 선화

담당변호사 김효언

피 고 1. 대한민국

2. 국민건강보험공단

변 론 종 결 2021. 9. 28.

판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고 대한민국은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2020. 3. 18. 접수 제48453호로 마친 부동산압류등기의 말소등기절차를 이행하라., 2. 피고 국민건강보험공단은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2020. 3. 18. 접수 제49009호로 마친 부동산압류등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 국민건강보험공단(이하 ‘피고 공단’이라 한다)은 국민건강보험법에 따라 설립되어 건강보험 업무를 관리·운영하는 비영리 특수 공법인이다.

나. B은 2020. 1. 31. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 C으로부터 거래가액 2억 원에 취득하면서 지급하여야 할 잔금 5,000만 원이 남아있었다. B은 2020. 1. 31. 이 사건 부동산 매입을 위해 대부업자인 D을 통해 원고로부터 금 80,000,000원을 연 24%의 이율로 빌리면서 같은 날 원고 앞으로 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 1억 2,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

다. B 2020. 2. 3. 이 사건 부동산에 관하여, D과 사이에 매매대금 2억 원, 매매완결일자는 2020. 7. 30.로 정하여 D에게 매도할 것을 예약하는 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 체결하고, 이를 원인으로 같은 날 D 앞으로 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳤다.

라. D은 2020. 6. 3. 원고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매예약상 권리와 이 사건 가등기를 1억 6,500만 원에 이전하기로 하는 계약을 체결하고, 같은 날 원고 앞으로 이 사건 가등기의 이전등기를 마쳤다. 원고는 2020. 6. 5. 이 사건 부동산에 관하여 2020. 6. 4.자 매매를 원인으로 소유권이전등기의 본등기를 마쳤다.

마. 한편, B은 2015년 귀속 인정상여소득에 대한 소득세 신고를 하지 않았고, 피고 대한민국 소속 관할청인 안산세무서장은 2018. 9. 5. B에 대하여 종합소득세 194,855,874원을 고지하였고, 위 고지는 2018. 9. 7. B에게 도달되었으나 B은 이를 납부하지 않았다. 이에 안산세무서장은 2020. 3. 18. B 소유의 이 사건 부동산을 압류하여 서울중앙지방법원 등기국 2020. 3. 18. 접수 제48453호로 부동산압류등기(이하 ‘제1 압류등기’라 한다)가 이루어졌다.

B은 2000. 4.부터 2007. 12.까지의 건강보험료 1,833,040원과 2011. 9.부터 2020. 2.까지의 건강·장기요양보험료 5,287,450원, B을 대표자로 한 사업장인 ‘E’(2017. 10. 12. 폐업)의 2014. 8.월분의 고용보험료 34,870원 및 2014. 8.부터 2016. 9.까지의 산재보험료 26,960원 등 합계

7,182,320원을 체납하였다. 피고 공단은 위 체납보험료 등 채권에 관하여 2020. 3. 18. B 소유의 이 사건 부동산을 압류하여 서울중앙지방법원 등기국 2020. 3. 18. 접수 제49009호로 압류등기(이하 '제2 압류등기'라 한다)가 이루어졌다.

바. 원고는 2020. 6. 5. 이 사건 부동산의 소유권을 취득하고 2021. 3. 3. 피고들을 상대로 소유권에 기한 방해배제로 이 사건 부동산에 마친 각 부동산압류등기의 말소를 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지7호증, 을가 제1호증, 증인 B의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 2020. 6. 3. D으로부터 이 사건 가등기권리를 취득하고 이 사건 매매예약에 따른 매매예약완결권을 행사한 다음 매매를 원인으로 2020. 6. 5. 소유권이전의 본등기를 한 것이므로 매매예약가등기 이후에 이루어진 제1, 2 압류등기는 소유권이전등기 취득으로 인하여 효력을 상실하는 것이다. 피고들은 원고에게 이 사건 제1, 2 압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

원고는 2020. 1. 31. B에게 8천만 원을 빌려주고 이를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 채권최고액 1억 2천만 원의 근저당권설정등기를 하였고 2020. 6. 5.에는 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 형식적으로는 D의 매매예약 가등기와 매매예약 가등기권의 이전과 가등기에 기한 소유권이전의 본등기 형식을 취하였지만 실제 내용은 원고가 B에게 빌려준 8천만 원을 담보하기 위하여 채권최고액 1억 2천만 원의 근저당권설정등기를 하였고 B이 이를 변제하지 못하게 되자 대여원리금의 반환을 갈음하여 대물변제로 이 사건 부동산 소유권이전등기를 마친 것이다. 이 사건 가등기는 담보가등기라 할 것이고, 원고가 청산절차를 마치기 전에 채권자 앞으로 소유권이전등기를 마쳤더라도 가등기에 따른 순위보전적 효력을 주장할 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건의 핵심 쟁점은 이 사건 가등기가 매매예약에 기한 순위 보전의 가등기인지, 채무를 담보하기 위한 담보가등기인지 여부이다.

나. 국세 압류등기 이전에 소유권이전청구권 보전의 가등기가 이루어지고 그 후 본등기가 이루어진 경우, 그 가등기가 매매예약에 기한 순위 보전의 가등기라면 그 이후에 이루어진 압류등기는 효력을 상실하여 말소되어야 한다. 그러나 그 가등기가 국세기본법 제35조 제2항에서 정한 채무담보를 위한 가등기 즉 담보가등기라면 그 후 본등기가 이루어지더라도 가등기는 담보적 효력을 갖는 데 그치므로 압류등기는 여전히 유효하여 말소될 수 없다(대법원 1989. 2. 28. 선고 87다카684 판결, 1996. 12. 20. 선고 95누15193 판결, 1998. 10. 7. 자 98마1333 결정 등 참조). 이는 피고 공단의 체납처분 압류의 경우에도 마찬가지로 법리가 적용된다.

나아가 해당 가등기가 담보 가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 따라 결정되는 것이지 해당 가등기의 등기부상 원인이 매매예약으로 기재되어 있는지 아니면 대물변제예약으로 기재되어 있는지 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것이 아니다(대법원 1998. 10. 7.자 98마1333 결정 등 참조)

다. 앞서 든 증거와 증인 B의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고는 D의 매매예약에 기한 소유권이전청구권 가등기를 이전받아 원고 앞으로 본등기를 하였으나, 이 사건 가등기의 실질은 B에게 빌려준 대여원리금 80,000,000원을 변제 받지 못할 경우 그 담보권 실행을 위한 담보가등기에 해당한다고 봄이 타당하다.

① B은 대부업자인 D을 통해서 원고로부터 8,000만 원을 빌리면서 원고 앞으로 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정하였고, 그로부터 3일 뒤인 2020. 2. 3. D 앞으로 이 사건 가등기를 마쳤는데, 이 사건 가등기의 근거가 된 이 사건 매매예약에 관한 합의가 있었다고 볼 만한 사정을 찾아 볼 수 없다. ② 특히 이 사건 매매계약계약서(갑 제5호증의 2)에서는 D이 이 사건 부동산에 대한 매매대금으로 2억 원을 지급하기로 하면서 예약당일 B에게 2,000만 원을 지급하기로 하였으나 실제 그 돈이 지급된 적이 없다. B은 이 법정에서 증언하면서 이 사건 매매예약계약서상 매도금액이 ‘2억 원’으로 기재된 것을 알지 못하였다고 하였다. ③ 원고가 D으로부터 이 사건 가등기와 이 사건 매매예약에 관한 권리에 관한 양도양수계약을 하면서 그 대가를 1억 6,500만 원으로 정하고, 계약

당일 위 돈을 지급하기로 하였는데, 실제 원고와 D 사이에 위와 같은 금전의 수수가 이루어진 적도 없다. ④ 원고는, B이 이 사건 부동산을 전 소유자(F)로부터 취득할 때 실제 매매대금은 5,000만 원에 불과하였고, 원고 역시 B으로부터 5,000만 원에 매수하였다는 취지로 주장하나 이에 부합하는 듯한 갑 제8호증의 기재나 증인 B의 일부 증언은 이를 뒷받침할 수 있는 이면계약서 등 자료가 없다는 점에서 쉽게 믿기 어렵다.

라. 이 사건 가등기는 그 형식에도 불구하고 담보가등기라 할 것이고 그 후 본등기가 이루어지더라도 이는 담보적 효력을 갖는 데 그치므로, 원고가 이전 받은 이 사건 가등기와 그 이후에 이루어진 본등기 사이에 피고 대한민국과 피고 공단의 제1, 2 압류등기가 마쳐졌더라도 그 압류등기는 효력을 유지한다고 할 것이다.

4. 결론

원고의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박진수

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 , , ,

[도로명주소] 서울특별시 관악구

철골철근 판매시설외4 지하8층 지상15층 (669세대)

지8층 기계실 1158.43㎡

지7층 주차장 932.76㎡

지6층 주차장 1528.51㎡

지5층 주차장 1531.80㎡

지4층 주차장 1540.75㎡

지3층 주차장 1527.35㎡

지2층 주차장 440.20㎡, 판매시설 1077.78㎡

지1층 기계실 85.47㎡, 주차장 403.75㎡, 판매시설 805.33㎡, 제1층 근린생활시설 97.47㎡

1층 판매시설 696.85㎡, 제1층근린생활시설 222.7㎡

2층 판매시설 914.29㎡

3층 판매시설 1112.01㎡

4층 판매시설 1112.01㎡

5층 판매시설 1112.01㎡

6층 제1층근린생활시설 1077.91㎡

7층 제1층근린생활시설 1077.91㎡

8층 제2층근린생활시설 1077.91㎡

9층 제2층근린생활시설 1077.91㎡

10층 제2층근린생활시설 633.36㎡, 문화및집회시설 444.55㎡

11층 문화및집회시설 1103.65㎡

12층 문화및집회시설 1078.35㎡

13층 운동시설 855.14㎡, 제2종근린생활시설 265.83㎡

14층 제2종근린생활시설 729.50㎡

15층 제2종근린생활시설 729.50㎡

옥탑1층 승강기, 기계실(연면적제외) 95.65㎡

옥탑2층 기계실, 팬룸(연면적제외) 95.65㎡

전유부분의 건물의 표시

10층 호

철골철근콘크리트조 13.85㎡

철골철근콘크리트조 12.06㎡(전용공유)

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구

대 200㎡

2.

대 530.5㎡

3.

대 10.2㎡

4.

대 1174.6㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3, 4. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3, 4. 1915.3분의 4.95

