

대전지방법원 서산지원 2020. 7. 7 선고 2019가단4801 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고A 주식회사

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 안한주

변론 종결 2020. 6. 23.

판결 선고 2020. 7. 7.

주 문

1. 이 사건 소 중 소유권이전등기말소등기청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 당진등기소 2019. 5. 2. 접수 제17357호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 2,254,880원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

아래 사실들은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3호증 및 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고와 피고는 2019. 4. 30. 아래와 같은 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의(서)'라 한다)를 작성하였다.

피고와 원고, 보증인 C은 원고에서 피고의 소유 부동산(토지, 건물)을 인수하는 것에 대해 하기와 같이 합의한다.

1. 인수물건 주소 : 충남 당진시 D

2. 매매가 : 24억 원

3. 은행대출 : 18억 원

4. 조건

1) 원고에서 피고의 소유 부동산을 24억 원에 매입하기로 한다.

2) 피고는 물건을 2년 후 24억 원에 재매입하기로 한다.

3) 원고는 동 물건 공장에서 100평을 사용하기로 한다.

4) 피고는 24억 원 중 은행대출을 제외한 잔액에 대하여 은행대출 후 후순위 설정을하기로 한다.

5) 2년 후 원고와 피고는 서로의 필요에 따라 인수조건(공인 감정원 감정가에 준하여)이 형성되면 대출금을 제외한 차액 부분을 정리하기로 합의한 후 원고에게 실 매입을 한다.

6) 피고는 원고에 알루미늄벤트 제작에 대한 임가공사업을 하도급하기로 한다.

7) 피고는 본 물건의 매도에서 발생하는 취득등록세 및 이자 부분(2년간)을 책임지고 지급한다. 만약에 2년 안에 피고에서 이자 지급을 2회 이상 연체시 본 계약은 즉시 무효로 하며, 피고는 즉시 18억 원의 대출금을 즉시 상환한다. 또한, 피고에서 18억 원의 대출금을 상환하지 못할 시 실소유권은 원고의 소유가 된다.

나. 원고와 피고는 이 사건 합의서 작성과 같은 날인 2019. 4. 30. 아래와 같은 내용의 대물변제계약(이하 '이 사건 대물변제계약'이라 한다)을 체결하였다.

제1조 피고는 원고에 대하여 이 계약일 현재 24억 원의 채무를 부담하고 있음을 확인하고, 이 채권에 대한 대물변제로서 피고 소유의 별지 목록 제1 내지 6항 기재 부동산을 원고에게 양도하고 원고는

이를 양수할 것을 약정한다.

제2조 피고는 이 계약일자 대물변제를 등기원인으로 하여 원고에게 위 부동산에 대한 소유권이전등기 수속을 협조하여야 하며 그 등기가 완료되면 금 24억 원의 채무가 소멸되는 것으로 한다.

제3조 위 부동산에 대한 제1순위 근저당권(근저당권자 중소기업은행 서대전지점, 채권최고액 19억 2,000만 원)은 원고가 이를 인수하되 동 근저당권에 대한 실체 채권액은 이 계약일자 기준으로 하기로 한다. 또한 위 부동산에 대한 제2순위 근저당권(근저당권자 주식회사 E, 채권최고액 2억 원)과 갑구에 2019. 3. 27. 접수 제11525호로 경로된 채권자 F의 대전지방법원 서산지원 당진시법원 2019카단1040호의 부동산가압류도 원고가 인수하기로 한다.

다. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 4. 30. 대물변제를 원인으로 대전지방법원 당진등기소 2019. 5. 2. 접수 제17357호로 원고 앞으로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

2. 원고 청구의 요지

이 사건 합의나 대물변제계약은 원고가 별지 목록 제1 내지 6항 기재 각 부동산의 1순위 근저당권이 승계되거나 다른 금융기관에서 대출이 가능할 것을 전제로 하는 것인데, 신규대출이나 기존 대출의 승계가 되지 아니하여 이 사건 대물변제계약은 해지되었음에도 피고가 관련서류를 위조하여 원고 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으므로 그 말소를 구하고, 위와 같이 위조된 서류에 의하여 무효인 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기에 의하여 원고에게 부과된 재산세 2,254,880원을 원고가 신용관계상 부득이 납부하였으므로 이를 피고가 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 소유권이전등기말소등기청구 부분에 대한 판단

부동산에 관한 등기는 법률에 다른 규정이 없는 한 등기관리자와 등기의무자의 신청에 의하는 것인 바 위 등기의무자라 함은 등기부상의 형식상 신청하는 그 등기에 의하여 권리를 상실하거나 기타 불이익을 받은 자(등기명의인이거나 그 포괄승계인)를 말하고, 등기의무자(등기명의인이거나 그 포괄승계인)가 아닌 자나 등기에 관한 이해관계 있는 제3자가 아닌 자를 상대로 한 등기의 말소절차이행을 구하는 소는 당사자적격이 없는 자를 상대로 한 부적법한 소라고 할 것이다(대법원

1974. 6. 25. 선고 73다211 판결, 대법원 1979. 7. 24. 선고 79다345 판결, 대법원 1992. 7. 28. 선고 92다10173, 92다10180(병합) 판결 등 참조).

이 사건을 보건대 원고가 말소를 구하는 이 사건 소유권이전등기의 등기명의자는 다른 아닌 원고이므로 말소로 인하여 형식상 권리를 상실하는 자는 원고이어서 위 원고가 위 소유권이전등기의 말소등기의 등기의무자이자 피고적격자가 된다고 할 것이다. 따라서 등기의무자인 원고가 아닌 피고를 상대로 하여 그 말소를 구하는 원고의 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구 부분은 당사자적격이 없는 자를 상대로 한 부적법한 소로서 각하되어야 한다.

나. 금전반환청구 부분에 대한 판단

원고는 무효인 이 사건 소유권이전등기로 인하여 이 사건 부동산의 소유명의자가 된 원고에게 부과된 재산세 2,254,880원을 피고가 반환하여야 한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들을 모두 종합하여도 이 사건 소유권이전등기가 원인무효로서 말소되어야 하고 그 책임이 피고에게 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고의 위 청구 부분은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 소유권이전등기의 말소등기청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 금전반환청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사안동철

별지