

전주지방법원 2022. 5. 11 선고 2020가단27039 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2022. 4. 13.

판결 선고 2022. 5. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 전주지방법원 등기과 2017. 9. 15. 접수 제93076호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 4. 22. 매매를

원인으로 전주지방법원 등기와 2015. 4. 23. 접수 제50315호로 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그 후 이 사건 부동산에 관하여 2017. 9. 15. 매매를 원인으로 전주지방법원 등기와 2017. 9. 15. 접수 제93076호로 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 피고는 2017. 9. 15. 원고에게 은행 계좌를 통하여 합계 7,300만 원(= 3,500만 원 + 3,800만 원)을 송금하였다.

다. 원고와 피고는 2017. 9. 15. 아래와 같은 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 하고 이 사건 합의서에 의하여 체결한 약정을 '이 사건 약정'이라 한다)를 작성하였고, 이 사건 약정에 대하여 공증인 C 사무소 2017년 제1211호로 인증서를 작성하였다.

원고와 피고는 2017년 9월 15.일 이 사건 부동산에 대하여 매매계약을 체결하면서 원고가 피고로부터 2019년 9월 14.일까지 다시 부동산의 매입을 원하면 2017년 9월 15.일 매매 당시 금액인 금 칠천삼백만원 정으로 되팔 것을 상호 합의하에 약속합니다. 만약 원고가 2019년 9월 14.일까지 매입을 못하면 이 약속은 무효로 하며 피고는 만약 약속기간 내 부동산을 제3자에게 처분할 경우 민·형사상 책임을 지기로 약속한다. 첨부하는 두 사람간의 월세계약은 원고가 성실히 이행한다.

라. 원고와 피고는 2017. 9. 15. 이 사건 부동산에 관하여 임대차기간 24개월, 임대차보증금 600만 원, 월 차임 45만 원으로 정한 임대차계약(이 사건 합의서에서 '월세계약'으로 기재하였다)을 체결하였고 그 임대차계약서를 이 사건 합의서에 첨부하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증(가치번호 있는 것은 가치번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 피고로부터 7,300만 원을 차용하면서 위 차용금 변제를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다. 앞서 본 임대차계약의 차임은 위 차용금의 이자에 해당한다. 2017. 9.경 이 사건 부동산의 가액은 약 1억 원을 초과하였고, 위 가액은 차용금 7,300만 원과 이에 붙인 이자 1,080만 원(= 연 540만 원 × 2)을 합산한 액수를 초과한다. 따라서 이 사건 약정은 가등기 담보 등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라 한다)이 적용되고, 원고는 가등기담보법 제11조에 따라 청산금채권을 변제받을 때까지 그 채무액을 피고에게 지급하고 이 사건 부동산에 관한

소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.

3. 판단

가. 가등기담보법의 적용 여부

가등기담보법은 차용물의 반환에 관하여 차주가 차용물을 갈음하여 다른 재산을 권을 이전할 것을 예약할 때 그 재산의 예약 당시 가액이 차용액과 이에 붙인 이자를 합산한 액수를 초과하는 경우에 적용되고(가등기담보법 제1조), 금전소비대차나 준소비대차에 기한 차용금반환채무 이외의 채무를 담보하기 위하여 경료된 가등기나 양도담보에는 위 법이 적용되지 아니한다(대법원 2004. 4. 27. 선고 2003다29968 판결 등 참조).

앞서 본 인정사실과 갑 제2호증의 기재에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 모아 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 약정이 차용물의 반환에 관하여 다른 재산을 권을 이전할 것을 예약한 경우에 해당한다거나 재산의 예약 당시 가액이 차용액과 이에 붙인 이자를 합산한 액수를 초과하는 경우에 해당한다는 사실을 인정하기 부족하다. 따라서 이 사건 약정에 가등기담보법이 적용된다고 보기 어렵다.

① 원고와 피고 사이에 7,300만 원에 관한 차용증이 작성되지 않았다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 합의서에는 이 사건 부동산에 관한 매매계약과 환매특약만 기재되어 있다. 따라서 이 사건 약정은 양도담보계약이 아니라 환매조건부 매매계약에 해당할 여지가 크다.

② 이 사건 약정 당시 이 사건 부동산의 가액이 차용금 7,300만 원과 이에 붙인 이자 1,080만 원 등 합계 8,380만 원을 초과하였다는 점을 인정할 증거가 없다. 한편, 원고는 2015. 4. 23. 이 사건 부동산을 4,500만 원에 매수하였고, 2017. 9. 15. 피고에게 이 사건 부동산을 7,300만 원에 매도하였다.

나. 가등기담보법의 적용될 경우

설령, 원고의 주장대로 이 사건 약정에 관하여 가등기담보법이 적용된다고 하더라도, 채무자인 원고는 가등기담보법 제11조에 의하여 채권자인 피고로부터 청산금1)을 변제받을 때까지 그 채무액(반환할 때까지의 이자와 손해금을 포함한다)을 피고에게 지급하여야 그 채권담보의 목적으로 마친 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.

그런데 원고는 이 사건 변론종결일까지 채무액을 반환하지 않은 사실을 자인하고 있다.

다. 소결론

따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이창섭

별지

1)가등기담보법 제3조 제1항의 담보권 실행에 따른 통지 당시의 담보목적부동산의 가액에서 그
채권액을 뺀 금액