

광주지방법원 2017. 9. 8 선고 2017가단501554 판결 [소유권이전등기청구권가등기말소 등]

전 문

원고1. A

2. B

피고C

변론 종결2017. 8. 18.

판결 선고2017. 9. 8.

주 문

1. 피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 광주지방법원 2004. 9. 10. 접수 제55641호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 광주지방법원 2016. 11. 11. 접수 제209991호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. D은 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 광주지방법원 2002. 8. 22. 접수 제50738호로 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고들은 D에 대하여 광주지방법원 2014가단526699 손해배상(산) 사건에서 확정된 조정에 따른 채권을 가지고 있었는데, D이 채무를 이행하지 않았다. 원고들은 위 채권을 강제집행하기 위하여 이 사건 부동산에 대하여 강제경매개시신청을 하였고, 광주지방법원 E로 강제경매개시결정이 이루어졌다.

다. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2004. 9. 8. 매매예약을 원인으로 하여 피고 명의의 광주지방법원 2004. 9. 10. 접수 제55641호의 소유권이전청구권가등기가 마쳐졌고, 이후 2016. 11. 10. 매매를 원인으로 하여 광주지방법원 2016. 11. 11. 접수 제209991호로 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 본등기가 마쳐짐으로 인해 원고들의 강제경매개시결정 신청에 따른 기입등기가 직권말소되었다.

[인정근거] 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들 이 사건 부동산에 관한 피고의 매매예약완결권은 매매예약일인 2004. 9. 8.로부터 10년이 경과한 2014. 9. 10.경 이미 소멸하였다. 따라서 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기는 무효의 등기로서 말소되어야 하고, 원고들은 무자력자인 D을 대위하여 그 말소를 구한다.

2) 피고 피고는 2005. 6.경 D과 매매예약완결권의 행사기간을 15년 유예하기로 합의하고, 그 기간 내인 2016. 11. 10. 예약완결권을 행사하였다. 따라서 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 가등기 및 소유권이전등기는 유효하다.

나. 판단

1) 관련 법리 매매의 일방예약에서 예약자의 상대방이 매매예약 완결의 의사표시를 하여 매매의 효력을 생기게 하는 권리, 즉 매매예약의 완결권은 일종의 형성권으로서 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에, 그러한 약정이 없는 때에는 그 예약이 성립한 때로부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고 그 기간을 지난 때에는 예약완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸하는 것이다(대법원 1992. 7. 28. 선고 91다44766, 44773 판결 참조). 제척기간은 권리자로 하여금 당해 권리를 신속하게 행사하도록 함으로써 법률관계를 조속히 확정시키려는데 그 제도의 취지가 있는 것으로서, 소멸시효가 일정한 기간의 경과와 권리의 불행사라는 사정에 의하여 권리소멸의 효과를 가져오는 것과는 달리 그 기간의 경과 자체만으로 곧 권리소멸의 효과를 가져오게 하는 것이므로 그 기간 진행의 기산점은 특별한 사정이 없는 한 원칙적으로 권리가 발생한 때이고, 당사자 사이에 위와 같이 위 매매예약 완결권을 행사할 수 있는 시기를 특별히 약정한 경우에도 그 제척기간은 당초 권리의 발생일로부터 10년간의 기간이 경과되면 만료되는 것이지 그 기간을 넘어서 위 약정에 따라 권리를 행사할 수 있는 때로부터 10년이 되는 날까지로 연장된다고 볼 수 없다(대법원 1995. 11. 10. 선고 94다22682, 22699(반소) 판결).

2) 판단 위 인정사실 및 관련 법리에 의하면 이 사건 부동산에 관한 매매예약완결권은 매매예약일인 2004. 9. 8.로부터 10년의 제척기간의 경과로 인하여 소멸하였다고 봄이 타당하고, 따라서 피고 명의의 가등기 및 이에 기초하여 마쳐진 소유권이전등기는 모두 원인무효로서 말소되어야 한다. 원고들은 D의 채권자로서 무자력상태에 있는 D을 대위하여 피고에게 가등기 및 소유권이전등기의 말소등기를 구할 수 있다고 할 것이다.

이에 대하여 피고는 매매예약완결권 행사에 관하여 유예기간을 두었다고 주장하나, 증인 D의 증언만으로는 피고의 주장과 같이 유예기간을 두었다고 믿기 어렵고, 앞서 살펴본 관련 법리의 취지에 의하면 피고와 D의 합의로 인해 제척기간의 진행이 중단되거나 연장된다고 보기도 어렵다.

따라서 피고는 D에게 이 사건 부동산에 관하여 광주지방법원 2004. 9. 10. 접수 제55641호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고, 광주지방법원 2016. 11. 11. 접수 제209991호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김보라

별지