

대전지방법원 서산지원 2017. 9. 12 선고 2016가단54249 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원고주식회사 케이알앤씨

피고1. A

2. B

3. 당진 수산업협동조합

변론 종결2017. 8. 8.

판결 선고2017. 9. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 소외 C에게, 피고 A은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 당진등기소 1988. 1. 7. 접수 제323호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2015. 4. 17. 접수 제18957호로 마친 각 소유권이전등기의, 피고 B은 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2015. 4. 17. 접수 제18958호로 마친, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2015. 6. 3. 접수 제26871호로 마친 각 소유권이전등기의, 피고 당진 수산업협동조합은 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2015. 5. 21. 접수 제24658호로 마친

근저당권설정등기 및 같은 등기소 같은 날 접수 제24659호로 마친 지상권설정등기의, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2015. 6. 11. 접수 제28428호로 마친 근저당권설정등기 및 같은 등기소 같은 날 접수 제28429호로 마친 지상권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지: 소외 C이 2015. 3. 15. 피고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 당진등기소 1988. 1. 7. 접수 제323호로 마친 각 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기청구권이 소멸하는 시효이익을 포기한 의사표시를 취소하고, 피고 A은 원고에게 44,124,657원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 B, 피고 당진 수산업협동조합은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 당진등기소 2003. 2. 8. 접수 제4208호로 마친 가압류 기입등기의 회복등기절차에 대하여 각 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권양수

1) 파산자 해동상호신용금고의 파산관재인인 예금보험공사는 위 금고의 C에 대한 대출금 채권을 보전하기 위해 2003. 2. 5. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울지방법원 2003카단46624호로 가압류결정(이하 '이 사건 가압류'라 한다)을 받았고, 2003. 2. 8. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 가압류기입등기를 마치는 한편 C에 대해 위 대출금의 지급을 구하는 소(서울중앙지방법원 2004가단59681호)를 제기하여 승소판결을 받았고, 위 판결은 2004. 11. 13. 확정되었다.

2) 원고는 2007. 5. 22. 위 금고의 C에 대한 채권을 양수하였고, 서울중앙지방법원에 C을 상대로 위 채권의 지급을 구하는 소(위 법원 2015가소108408호)를 제기하였으며, 2015. 4. 29. 위 법원으로부터 C은 원고에게 900만 원 및 이에 대한 2001. 9. 21.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결을 선고받았다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산의 처분

- 1) C은 1987. 2. 19. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여, 1987. 3. 25. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 각 소유권이전등기를 마친 다음 1988. 1. 7. 피고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 1987. 12. 10. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 한 각 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.
- 2) 피고 A은 2015. 4. 17. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 가등기에 기하여 2015. 3. 13. 매매를 원인으로 한 본등기를 마쳤고, 그에 따라 이 사건 가압류등기가 말소되었다.
- 3) 피고 A은 2015. 4. 17. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여, 2015. 6. 3. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 피고 B에게 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고 B은 2015. 5. 21. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여, 2015. 6. 11. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 피고 당진 수산업협동조합(이하 '피고 조합'이라 한다)에게 각 근저당권 및 지상권설정등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장 요지

가. 주위적 청구원인

C은 이 사건 매매예약에 따른 예약완결권행사의 제척기간 경과 이후에 피고 A과 2015. 3. 13.자 매매계약을 체결함으로써 피고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마쳐주었다. 따라서 이 사건 가등기는 예약완결권이 제척기간 경과로 소멸하여 무효이므로, 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기 역시 무효이고, 피고 A의 소유권이전등기에 기하여 마쳐진 피고 B, 피고 조합 명의의 소유권이전등기, 근저당권설정등기, 지상권설정등기도 무효이다. C은 채무초과상태에 있으므로 원고는 C을 대위하여 피고들을 상대로 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 마쳐진 등기의 말소를 구한다.

나. 예비적 청구원인

- 1) 이 사건 매매예약에 따른 예약완결권이 제척기간 경과 이전에 행사되었다고 하더라도, C은 위 예약완결권이 행사된 이후 10년이 경과하여 매매계약에 따른 채무의 소멸시효가 완성된 이후인 2015. 3. 13. 피고 A과 별도의 매매계약을 체결한 다음 이 사건 가등기에 기한 본등기를

마쳐주었는바, 위 2015. 3. 13.자 매매계약은 소멸시효의 이익을 포기하는 의사표시에 해당하고, 이는 사해행위에 해당한다.

2) 피고 A은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음 피고 B에게 다시 소유권이전등기를 마쳐주어 사해행위취소에 따른 원물반환이 불가능하므로, 피고 A은 사해행위취소에 따른 원상회복으로 원고에게 원고의 C에 대한 채권액을 배상할 의무가 있다.

3) C과 피고 A은 무효인 가등기에 기해 본등기를 마침으로써 무효인 등기를 유용하였으므로, 원고에게 대항할 수 없고, 피고 B이나 피고 조합은 원고의 가압류기입등기의 회복절차에 관한 이해관계인으로서 원고에게 위 회복절차를 승낙할 의무가 있다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

원고는, 피고 A이 이 사건 매매계약에 따른 예약완결권 행사의 제척기간이 경과한 이후 예약완결권을 행사하였으므로 이 사건 가등기는 그 효력이 소멸하였다고 주장한다. 앞서 인정한 사실들에 의하면, 피고 A은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약일로부터 10년 이상이 경과한 2015. 3. 13. 매매계약을 원인으로 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마친 사실은 인정되나, 한편 올라 제3호증의2의 기재에 의하면, C과 피고 A은 1987. 12. 10. 이 사건 매매계약을 체결하면서, 매매계약서 제2조에 "매매완결일자는 1988. 5. 10.으로 하며 위 완결일자가 경과하였을 때는 을(피고 A)의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다"고 기재한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면, 위 매매계약 제2조에 의하여 피고 A과 C 사이에 1988. 5. 10. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약이 체결된 것으로 봄이 상당하므로, 결국 원고가 제출한 증거들만으로 피고 A이 이 사건 매매계약에 따른 예약완결권 행사의 제척기간이 경과한 이후에 이를 행사하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주위적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

가. 피고 A에 대한 청구에 대하여

1) 채무자가 소멸시효 완성 후에 한 소멸시효이익의 포기행위는 소멸하였던 채무가 소멸하지 않았던 것으로 되어 결과적으로 채무자가 부담하지 않아도 되는 채무를 새롭게 부담하게 되는 것이므로

채권자취소권의 대상인 사해행위가 될 수 있다(대법원 2013. 5. 31.자 2012마712 결정).

2) 앞서 인정한 사실들에 의하면, 원고의 C에 대한 채권은 2015. 3. 13. 이전에 이미 성립하였으므로, 위 채권은 이 사건 사해행위취소권의 피보전채권에 해당한다. 한편 갑 제2호증의 기재, 증인 C의 증언, 이 법원의 국토교통부에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 2015. 3. 13. 당시 채무초과상태에 있었다.

3) 원고는, C이 2015. 3. 13. 피고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 별도의 매매계약을 체결하여 준 것이 시효이익의 포기에 해당한다고 주장한다. 이에 대해 피고 A은 별지 목록 기재 각 부동산의 매수인으로써 1988. 5. 10. 이후 위 부동산을 점유하여 왔으므로 소멸시효가 중단되었고, 피고 A은 1988. 5. 10. 이후 위 부동산을 점유하여 왔으므로, 그로부터 20년이 경과함으로써 위 부동산을 시효로 취득하였다고 주장한다.

4) 을가 제1 내지 7호증의 각 기재, 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 A은 사망한 남편의 친구인 부동산중개업자 C의 소개로 별지 목록 기재 각 부동산을 매수하려 한 사실, 피고 A은 C에게 매매대금 전부를 지급하지 못하였고, 본인 명의로 농지취득자격증명을 받을 수 없어 C이 매매대금 중 일부를 납부하고 C 명의로 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실, 피고 A은 1987. 12. 10. C에게 매매잔금과 등기비용을 지급하고 이 사건 매매예약을 체결하고, 1988. 1. 7. 이 사건 가등기를 마친 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 애초부터 C의 중개로 별지 목록 기재 각 부동산을 매수하기로 하였고, 1987. 12. 10.경에는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매대금과 부대비용 전액을 지급하였으며, 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 매매예약 체결 이후로는 C을 통해 별지 목록 기재 각 부동산을 관리하고 지료를 취득하였으므로, 결국 이 사건 매매예약은 실질적으로 명의신탁계약에 해당한다(대법원 2001. 3. 9. 선고 2001다1478 판결, 대법원 1998. 2. 27. 선고 97다49251 판결 등 참조).

그런데 앞서 인정한 사실들에 의하면, 피고 A은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)의 유예기간이 경과할 때까지 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 실명화조치를 취하지 않음으로써 위와 같은 명의신탁약정은 무효로 되었고, 그로 인한 피고 A의 C에

대한 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 부당이득반환청구권은 피고 A이 별지 목록 기재 각 부동산을 점유하고 있는지 여부에 상관 없이 부동산실명법에 따른 유예기간이 경과한 날로부터 10년을 경과함으로써 시효로 소멸한다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2009다23313 판결 등 참조).

5) 한편 앞서 거시한 증거들에 의하면, 피고 A은 이 사건 매매예약 무렵부터 C을 통해 별지 목록 기재 각 부동산을 그 소재지의 농민들에게 경작하도록 한 사실, C은 이 사건 매매예약 이후 2008년경까지 별지 목록 기재 각 부동산의 경작자로부터 받은 지료(각 필지당 쌀 1가마니)를 피고 A에게 교부한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실과 앞서 인정한 사실들에 의하면, 피고 A은 별지 목록 기재 각 부동산의 명의신탁자로서 별지 목록 기재 각 부동산을 이 사건 매매예약일 무렵부터 20년 이상 C을 통해 간접점유한 사실을 인정할 수 있고, 농민이 아닌 사람도 농지소유권을 시효로 취득할 수 있으며(대법원 1993. 10. 12. 선고 93다1886 판결 등 참조), 자기 소유의 부동산도 취득시효의 목적물에 해당하므로(대법원 2001. 7. 13. 선고 2001다17572 판결 등 참조), 결국 피고 A은 별지 목록 기재 각 부동산을 이 사건 매매예약일인 1987. 12. 10.경부터 20년 이상 점유함으로써 2007. 12. 10.경 취득시효가 완성되었다. 또한 피고 A은 2015. 4. 17. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 위 등기는 실체권리관계에 부합하는 등기에 해당하므로, 결국 피고 A은 2015. 4. 17. 별지 목록 기재 각 부동산을 원시취득하였고, 그로 인하여 이 사건 가압류등기는 말소되어야 한다(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다31463 판결 등 참조).

6) 결국 위와 같은 사정들에 비추어, C은 피고 A에게 부동산실명법에 따라 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 채무와 취득시효완성에 따른 소유권이전등기절차를 이행할 채무를 부담하고 있었고, 그 중 부당이득반환채무의 소멸시효기간이 완성되었다고 하더라도¹⁾, 취득시효완성으로 인한 등기청구권의 소멸시효가 완성되지 않은 이상 C이 피고 A에게 2015. 3. 13.자 매매계약을 체결하여 주고 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 것이 시효이익의 포기라고 보기 어렵다.

7) 따라서 C이 별지 목록 기재 각 부동산의 소유권이전등기의무에 관한 시효이익을 포기하였음을 전제로 한 원고의 피고 A에 대한 손해행위취소청구는 이유 없다.

나. 피고 B, 피고 조합에 대한 청구에 대하여

원고는, 피고 A이 이미 시효로 소멸한 채권에 기한 이 사건 가등기에 기해 본등기를 마친 것이 위법하므로, 피고 B, 피고 조합은 원고에게 위 본등기로 인하여 말소된 이 사건 가압류 회복등기절차에 대하여 승낙의 의사를 표시할 의무가 있다고 주장하나, 사해행위의 취소는 취소소송의 당사자 사이에서 상대적으로 취소의 효력이 있는 것으로 당사자 이외의 제3자는 다른 특별한 사정이 없는 이상 취소로 인하여 그 법률관계에 영향을 받지 않는바(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다49532 판결 등 참조), 설령 원고의 주장과 같이 C이 피고 A에 대하여 시효의 이익을 포기한 것이 사해행위에 해당한다고 하더라도 그로 인한 취소의 효력은 제3자인 피고 B, 피고 조합에게 미치지 않고, 피고 A은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 취득시효가 완성되어 위 부동산을 원시취득하였으므로, 원고는 피고 A이나 그 승계인인 피고 B에게 이 사건 가압류의 회복을 구할 수도 없다.

따라서 원고의 피고 B, 피고 조합에 대한 청구 역시 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장재익

별지

1) 앞서 살펴본 바와 같이 C은 이 사건 매매예약일 무렵부터 2008년경 이후까지 별지 목록 기재 각 부동산을 관리하면서 그 지료로 받은 쌀을 피고 A에게 교부하였으므로, 부당이득반환채무를 승인한 것으로 볼 여지도 있다.