

부산지방법원 서부지원 2019. 7. 17 선고 2019가단104349 판결 [소유권이전등기청구권가등기의
말소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 이무훈

피고B

변론 종결무변론

판결 선고 2019. 7. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 부산지방법원 서부지원 2014. 8. 29. 접수 제31686호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 매매예약의 무효(주위적 청구)

가. 피고는 원고가 이 사건 부동산을 낙찰받아 소유할 무렵에 장차 피고가 이를 매수하겠다고 하면서 일단 소유권이전청구권가등기를 경료하자고 하였고, 원고가 이를 승낙하여 2014. 8. 29. 피고 명의로 소유권이전청구권가등기를 경료하였으나 당시 원고와 피고 사이에는 구체적으로 언제, 얼마에 위 부동산을 매수하기로 하는 약정이 전혀 없었습니다(첨부한 갑 제 2호증 소유권이전청구권가등기신청서류를 보면 당사자 사이에 매매예약 약정서가 첨부되어 있지 않습니다).

나. 한편 대법원 판례에 의하면, 매매의 예약은 당사자의 일방이 매매를 완결할 의사를 표시한 때에 매매의 효력이 생기는 것이므로 적어도 일방예약이 성립하려면, 그 예약에 터잡아 맺어질 본계약의 요소가 되는 매매 목적물, 그 이전방법, 매매가액 및 지급방법 등의 내용이 확정되어 있거나 적어도 확정할 수 있어야 하고 만약 본계약의 구성요소들이 확정되어 있다고 할 수 없을 경우에는 매매의 일방예약이라고 볼 수 없어 무효라고 판시하고 있습니다(대법원 1993. 5. 27. 선고, 93다4908, 판결 참조).

본 사안의 경우, 원고 소유의 부동산에 피고 명의로 소유권이전청구권가등기가 경료되었을 뿐 그 예약에 터잡아 맺어질 본계약의 요소가 되는 매매 목적물, 그 이전방법, 매매가액 및 지급방법, 지급시기 등의 내용이 전혀 확정되어 있거나 적어도 확정할 수 있는 상태가 아니므로 위 매매예약은 무효라 할 것입니다.

3. 매매예약의 소멸(예비적 청구)

가. 한편 민법 제564조 제2항, 3항은, '매매예약완결에 대한 의사표시의 기간을 정하지 아니한 때에는 예약자는 상당한 기간을 정하여 매매완결여부의 확답을 상대방에게 최고할 수 있고, 예약자가 위 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 예약은 그 효력을 잃는다'고 규정하고 있습니다.

나. 따라서 가사 원고와 피고 사이에 매매예약이 유효하게 성립한다고 하더라도(원고가 이를 인정하는 것은 아님) 피고는 2014. 8. 29. 소유권이전청구권가등기를 경료한 이후 약 5년이 경과한 현재까지 위 부동산을 언제, 얼마에 매수하겠다는 등의 매매예약완결의 의사를 표시한 적이 없으므로

원고는 민법 제564조 제2항에 규정에 따라 본 소장 부분의 송달을 받은 날로부터 1개월 이내에 피고가 매매완결여부를 확답해 줄 것을 최고하며(본 소장부분 송달로써 그 최고의 통지에 갈음하고자 합니다), 만약 피고가 위 기간 동안 매매예약에 대한 확답을 하지 않는다면 원고와 피고 사이의 매매예약은 효력을 잃는다 할 것입니다.

4. 결론

이상과 같이 원고와 피고 사이의 이 사건 부동산에 대한 매매예약은 무효이거나 소멸되었다 할 것이므로 피고는 피고 명의 소유권이전청구권가등기를 말소해 줄 의무가 있습니다.

판사최종진

별지