

서울북부지방법원 2018. 1. 26 선고 2017가단121578 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의
소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한)금성 담당변호사 유현주

피고B(변경전 이름 : C)

소송대리인 법무법인 서울센트럴 담당변호사 이승철

변론 종결2017. 12. 8.

판결 선고2018. 1. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여 1997. 10. 24.자 매매를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행하고, 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일
다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 1996. 11. 28. 서울특별시 노원구청장으로부터 피고 소유의 서울 노원구 D 주택개량재개발사업지구 내에 소재하는 E 임야 외 5필지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 지하 1층 지상 4층의 연립주택을 신축하기로 하는 내용의 건축허가를 받았다.

나. 피고는 1997. 4.경 소외 F에게 이 사건 토지를 금 900,000,000원에 매도하고, 대금은 F이 피고 명의의 위 건축허가에 준하여 연립주택을 신축·분양한 후 그 분양대금에서 우선적으로 지급받되, 다만 토지대금의 지급을 담보하기 위하여 위 연립주택의 건축허가명의로는 당초의 피고 명의를 그대로 하기로 하였다. 그 후 F은 위 연립주택의 신축공사에 착수하여 자신의 모든 비용으로 공사를 진행하였다.

다. 원고는 1997. 10.경 F으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하려 하였으나, 대지가 피고 소유이고 건축허가 명의인도 피고로 되어있다는 사실을 알고 F에게 피고 명의로 매매계약을 체결해 달라고 요구하였다. 이에 피고가 원고에게 이 사건 부동산을 139,5000,000원으로 하되, 계약금 59,500,000원은 계약 당일, 잔금 80,000,000원은 1997. 12. 15. 지급하기로 하는 1997. 10. 24.자 매매계약서가 작성되었고, F은 위 매매계약서에 보증인으로 서명·날인 하였다.

라. F은 1997.말경 자금사정으로 인해 공사를 중단하고 종적을 감추었는데, 그 당시 위 연립주택의 공사진척도는 건물의 외형이 완성되어 거의 완공단계를 이르러 내부 도배공사를 들어갈 정도였다.

마. 한편, 원고는 1997. 12. 1.경 F에게 잔금 80,000,000원을 지급하였다. 원고는 F이 종적을 감춘 후인 1997. 12. 30. 원고의 제지를 뿌리치고 유리창을 깨고 이 사건 부동산 안으로 들어가 현관문을 열고 이 사건 부동산에 입주하였다.

바. 피고는 원고를 상대로 서울북부지방법원 98가합13710으로 이 사건 부동산의 인도를 구하는 소(이하 '선행 소송'이라 한다)를 제기하였다. 위 법원은 2000. 7. 7. 이 사건 부동산의 실질적 매도인은 F이고, 원고가 F에게 잔금을 지급함으로써 원고가 매매계약에 따른 매금지급의무를

이행하였다는 등의 이유로 피고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 이에 피고가 서울고등법원 2000나40379로 항소하였다.

사. 원고와 피고는 2001. 10. 19. 아래와 같은 내용의 합의를 하였다. 피고는 이에 따라 2002. 4. 3. 선행 소송을 취하하였다.

1. 피고는 이 사건 부동산에 대한 소유권 등 일체의 권리가 원고에게 있음을 인정하고, 피고가 원고를 상대로 제기한 선행 소송의 항소심은 원고가 소를 취하한 것으로 간주한다.

3. 피고는 준공검사를 필한 즉시 피고 명의로만 소유권보존등기를 경로하고, 그 즉시 원고에게 소유권이전등기를 경로하여 주어야 한다.

4. 원고는 피고로부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받음과 동시에 피고에게 16,500,000원을 지급하고, F로부터 받은 이 사건 부동산의 중도금 및 잔금 영수증을 피고에게 교부한다.

아. 그 후 피고는 F의 위 연립주택의 신축공사를 승계하여 완공하고 2003. 5. 31. 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권보존등기를 마쳤다. 이 사건 부동산에 관하여 2016. 10. 24. 청구금액을 50,000,000원으로 한 G 명의의 가압류(서울북부지방법원 2016카단2936) 등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 가압류등기'라 한다)

[인정근거] 갑 제1 내지 4, 6호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 피고와 체결한 1997. 10. 24.자 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하였으므로, 피고에 대하여 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

또한, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 가압류등기를 마침으로써 원고가 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 경로하는 경우 이 사건 가압류 청구금액을 승계하게 되어 원고에게 위 가압류 청구금액 상당의 손해가 발생하게 되는바, 피고는 원고가 입은 위 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 원고로부터 잔금을 지급받지 않았으므로, 잔금을 지급받을 때까지 원고의 청구에 응할 수

없다. 그렇지 않다고 하더라도, 원고의 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 완성되어 소멸하였다.

3. 판단

가. 소유권이전등기청구 부분에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 가) 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 사정들, 즉 피고와 F이 이 사건 토지대금 지급을 담보하기 위하여 F이 신축·분양할 위 연립주택의 건축허가 명의를 당초의 피고 명의 그대로 하기로 한 약정은 F이 자신의 비용과 노력으로 신축하여 그 소유권을 원시적으로 취득할 위 연립주택에 관하여 피고에 대한 이 사건 토지대금 채무의 담보를 위한 양도담보를 설정하여 주기로 하는 약정이라고 할 것이고, F이 공사를 중단할 당시 위 연립주택은 이미 사회통념상 독립한 건물로서의 형태와 구조를 갖춘 이상 위 연립주택의 원시취득자는 F이라고 할 것이며, 피고는 F에 대한 이 사건 토지대금채권 담보를 위한 양도담보권을 취득한 자에 불과한 점, F은 종적을 감추기 전 자신이 운영하는 H에서 위 연립주택을 분양한다는 취지의 플래카드를 제작하여 위 연립주택에서 30 내지 50m떨어진 H 사무실에 비치하였고, 원고는 1997. 10.경 F으로부터 이 사건 부동산을 매수하려 하였으나, 대지가 피고 소유이고 건축허가 명의로 피고로 되어있다는 사실을 알고 F에게 피고 명의로 매매계약을 체결해 달라고 요구하여 이 사건 매매계약서가 작성되었으며, 매매계약서 작성 과정에서 피고가 "나는 땅값만 받으면 되는데 무엇 때문에 굳이 나와 계약을 체결하려고 하는지 모르겠다. 다른 사람들은 모두 F과 계약했다."고 말을 하기도 한 점, 원고는 매매계약서 작성 이전에 계약금 중 39,500,000원을 F에게 이미 지급하였고, 매매계약서 작성 당시에는 피고에게 원고가 위 연립주택의 새시공사를 하도급받았다고 하면서 계약금 중 39,500,000원은 새시값으로 받은 것으로 처리해 달라고 하여 20,000,000원만을 피고에게 지급하였던 점, 피고는 2001. 10. 19. 이 사건 부동산의 소유권이 원고에게 있음을 인정하는 내용의 합의를 하면서 원고에게 잔금 80,000,000원을 자신에게 지급할 것을 요구하지는 않았고, 원고가 F에게 잔금 80,000,000원을 지급하였다는 것을 증명할 영수증의 제출만을 요구하였던 점 등을 종합하여 보면, F이 이 사건 부동산을 원고에게 매도한 실질적인 매도인이라 할 것이고, 원고가 F에게 잔금 80,000,000원을 지급함으로써 원고는 매매대금지급의무의 이행을 하였다고 할 것이다.

나) 나아가 피고와 F이 이 사건 토지대금 지급을 담보하기 위하여 F이 신축·분양할 위 연립주택의 건축허가 명의를 당초의 피고 명의 그대로 하기로 한 약정을 할 당시 'F이 담보물인 위 연립주택을 건축하여 타에 분양하고 그 분양대금에서 우선적으로 이 사건 토지대금을 피고에게 지급한다'는 약정이 함께 이루어짐으로써 담보물인 위 연립주택의 소유명의를 나중에 피고로부터 F에게 회복되는 상황은 원칙적으로 예상된 바가 없고, 오히려 채무자인 F이 적극적으로 담보물을 타에 처분한 대가로서 피담보채무의 변제에 총당한다는 내용의 '담보권의 실행방법에 관한 특약'이 체결되어 있는 것으로 보아야 할 것이다. 이와 같은 담보권의 실행방법에 관한 특약에 따라 F이 이 사건 부동산을 원고에게 매도하였고, 피고가 위 부동산에 관하여 피고 명의의 매매계약을 작성하도록 승낙한 이상, 이는 그 실질에 있어서 피고가 이 사건 부동산에 대하여 가지고 있던 담보권이 이미 실행된 것으로 그 분양은 피고의 의사에 따른 것이라고 볼 것이므로, 피고로서는 자기가 직접 처분에 나아간 경우와 마찬가지로 이 사건 부동산을 매수한 원고가 가지는 매수인으로서의 지위를 부인할 수 없으니, 달리 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(대법원 1999. 12. 24. 선고 98다14818, 14825 판결 등 참조).

2) 피고의 소멸시효 항변에 관한 판단 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 잔금지급기일이 1997. 12. 15.임은 앞서 본 바와 같고, 원고의 이 사건 소는 그로부터 10년이 경과된 후인 2017. 6. 19. 제기되었음이 기록상 명백하므로, 원고의 피고에 대한 소유권이전등기청구권은 이 사건 소 제기 전에 이미 시효로 소멸하였다고 할 것이니 피고의 위 항변은 이유 있다[부동산 매수인이 그 목적물을 인도받아서 이를 사용수익하고 있는 경우에는 그 매수인의 등기청구권은 다른 채권과는 달리 소멸시효에 걸리지 않으나(대법원 1976. 11. 6. 선고 76다148 전원합의체 판결 등 참조), 원고는 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받은 것이 아니라 앞서 본 바와 같이 피고의 점유를 침탈하고 이 사건 부동산을 점유한 것이므로, 위와 같은 법리에 따라 원고의 소유권이전등기청구권이 소멸시효에 걸리지 않는다고 볼 수는 없다. 피고의 점유를 침탈한 원고가 이 사건 부동산을 점유하고 있다는 이유만으로 권리위에 잠자는 자에 해당하지 않는다고 보아 원고의 소유권이전등기청구권이 소멸시효에 걸리지 않는다고 보게 된다면 불법행위를 한 자가 불법행위로 인한 이익을 향유하는 결과가 되어 신의성실의 원칙에 반하기 때문이다].

나. 손해배상청구 부분에 관한 판단

원고의 피고에 대한 소유권이전등기청구권이 소멸시효가 완성되어 소멸되었음은 앞서 본 바와 같은바, 위 권리가 존재하는 것을 전제로 한 원고의 손해배상청구 부분은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사신성철

별지