

서울서부지방법원 2015. 3. 31 선고 2013가단23412 판결 [소유권이전등기청구권가등기말소 등]

전 문

원고서울보증보험 주식회사

피고1. A

2. 주식회사 흥성상호신용금고

변론 종결2015. 3. 17.

판결 선고2015. 3. 31.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

서울 서대문구 B 대 980.2m² 중 4/30지분에 관하여 소외 C에게, 피고 A는 서울 서부지방법원 서대문등기소 1988. 2. 6.자 접수 제4089호로 마친 지분소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 주식회사 흥성상호신용금고는 위 지분소유권이전청구권가등기말소에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 망 D(2009. 4. 1. 사망, 이하 망인이라 한다)를 상대로 인천지방법원 2006가소60081호로 구상금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2007. 5. 11. 망 D는 주식회사 길림물산과 연대하여 원고에게 19,092,700원 및 그 중 3,933,249원에 대하여 2006. 12. 14.부터 2007. 4. 26.까지 연 19%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. 망인의 형인 피고 A는 1988. 2. 6.경 서울 서대문구 B 대 980.2m²(이하, 이 사건 부동산이라 한다) 중 망인 소유의 4/30지분(이하, 이 사건 부동산지분이라 한다)에 관하여 같은 달 5.

매매예약(이하, 이 사건 매매예약이라 한다)을 원인으로 한 지분소유권이전청구권가등기(이하, 이 사건 가등기라 한다)를 마쳤다.

다. 피고 주식회사 흥성상호신용금고(이하, 흥성상호신용금고라 한다)는 2002. 12. 24.경 이 사건 가등기에 기한 피고 A의 소유권이전청구권에 관하여 가압류등기를 마쳤다.

라. 망인의 상속인들 중 소외 C를 제외한 상속인들이 서울가정법원 2009느단4777호로 상속포기신고를 하여 이를 수리하는 심판을 받아, C가 망인을 단독 상속하였는바, C는 이 사건 부동산지분 외 별 다른 재산이 없다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 통정허위표시 주장

원고는, 이 사건 가등기는 통정허위표시에 의한 것으로서 무효이므로, 피고 A는 위 가등기를 말소하여야 하고, 피고 흥성상호신용금고는 위 가등기말소에 승낙의 의사표시를 하여야 한다고 주장하는바, 이 사건 가등기가 통정허위표시에 의한 것임을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 제척기간 도과 주장

원고는, 가사 이 사건 가등기가 통정허위표시에 의한 것이 아니라 하더라도, 피고 A의 매매예약완결권은 10년의 제척기간이 도과하여 소멸하였으므로, 피고 A는 위 가등기를 말소하여야 하고, 피고 흥성상호신용금고는 위 가등기말소에 승낙의 의사표시를 하여야 한다고 주장한다.

민법 제564조가 정하고 있는 매매의 일방예약에서 예약자의 상대방이 매매완결의 의사를 표시하여 매매의 효력을 생기게 하는 권리(이른바 예약완결권)는 일종의 형성권으로서 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에, 그러한 약정이 없는 때에는 예약이 성립한 때부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고, 위 기간을 도과한 때에는 상대방이 예약목적물인 부동산을 인도받은 경우라도 예약완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸된다.

이 사건에 있어서, 이 사건 매매예약이 체결된 1988. 2. 5.부터 10년이 경과하였음은 역수상 명백하므로, 피고 A가 망인과 사이에 예약완결권의 행사와 관련하여 달리 약정한 바가 있다거나, 피고 A가 제척기간 도과 전에 예약완결권을 행사하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 피고 A의 예약완결권은 일응 제척기간의 도과로 인하여 소멸하였다 할 것이다.

이에 대하여 피고 A는, 1988. 2. 5.경 망인과 사이에 이 사건 부동산지분에 관한 매매예약을 하면서 매매대금을 15,000,000원으로 정하였고, 매매완결권 행사 없이도 1988. 2. 29.이 경과하면 매매가 완결된 것으로 보기로 약정하면서 계약금 5,000,000원을 지급하였는바, 그 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 이 사건 가등기를 마쳤고, 1998. 1. 15.경 매매잔대금 10,000,000원을 같은 해 4. 20.까지 지급하기로 합의한 후 피고 A가 망인에게 10,000,000원을 지급하기도 하였으므로, 피고와 망인 사이에 1998. 4. 20.경 매매예약이 완결된 것으로 보아야 한다고 주장한다.

살피건대, 을가의 1 내지 3호층의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 A는 이 사건 매매예약 당시 망인과 사이에 별다른 의사표시 없이 1988. 2. 29. 매매예약이 완결되는 것으로 약정한 사실, 피고는 위 매매예약 당시 망인에게 계약금 5,000,000원을 지급한 사실, 피고와 망인은 1998. 1. 15.경 이 사건 부동산 지분에 관한 완결금 10,000,000원을 같은 해 4. 20.까지 지급하고, 본등기 기한은 2001. 12. 31.까지로 약정한 사실, 피고 A는 1998. 4. 20.경 망인에게 잔금 10,000,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 그렇다면 이 사건 매매예약은 1988. 2. 29.경 완료되었다고 할 것이고 1998. 2. 29.자 매매계약에 기하여 피고 A는 망인에 대하여 이 사건 부동산 지분에 관한 지분소유권이전등기청구권을 취득하게 되었다 할 것이다. 따라서 예약완결권이 제척기간 도과로 소멸하였음을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

다. 소멸시효 도과 주장에 관한 판단

원고는, 가사 이 사건 가등기가 피고 A의 망인에 대한 지분소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 것이라 하더라도, 피고 A의 지분소유권이전등기청구권은 잔대금을 지급하고 10년이 지난 2008. 4. 20.경 소멸시효가 완성되어 소멸하였다고 주장하므로 살피건대, 망인이 2001. 12. 31.까지 이 사건 부동산지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 그로부터 10년이 경과한 사실은 역수상 명백하나, 한편 을가의 11 내지 20호증의 각 기재 및 증인 E의 증언에 의하면 피고 A는 1985년경부터 이 사건 부동산 전체에 관한 임대사업자로서 사업자등록을 하고 이를 제3자에게 임대하는 방법으로 점유하여 온 사실을 인정할 수 있으므로, 이로써 위 소멸시효는 중단되었다 할 것이므로, 결국 원고의 소멸시효 완성 주장은 이유 없다.

이에 대하여 원고는, 피고 A가 이 사건 부동산의 4/30 지분을 소유한 지분소유권자로서 그 지분을 행사하였을 뿐이라고 주장하나, 을 14 내지 17호증의 각 기재에 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고 A는 이 사건 부동산에 관하여 임대사업자로 사업자등록을 마친 후 이 사건 부동산의 임차인으로부터 피고 A가 가족의 계좌 등으로 월 차임을 모두 수령하였던 반면, 피고 A가 망인에게 월 차임 중 일부를 나눠주지는 않았던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 가등기가 원인 무효의 것이거나, 제척기간 도과로 예약완결권이 소멸하였다거나, 소멸시효 완성으로 지분소유권이전등기청구권이 소멸하였음을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사정혜원