

수원지방법원 2011. 8. 25 선고 2010나34057(본소), 2011나6271(반소) 판결 [소유권말소등기,
소유권이전등기 청구]

재판경과

수원지방법원 2011. 8. 25 선고 2010나34057, 2011나6271 판결

수원지방법원 2010. 11. 12 선고 2010가단21036 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 박○○ (73년생, 남)

화성시

소송대리인 변호사 전○○

피고(반소원고), 피항소인 박○○ (53년생, 여)

수원시 팔달구

소송대리인 변호사 배○○

제1심판결 수원지방법원 2010. 11. 12. 선고 2010가단21036 판결

변론종결 2011. 5. 12.

판결선고 2011. 8. 25.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 화성시 ○○읍 ○○리 중 1/2 지분에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2009. 4. 10. 접수 제683X ×호로 마친 소유권일부이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 당심에서 제기된 괴고(반소원고)의 주위적 및 예비적 반소청구를 모두 기각한다.
4. 소송총비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 본소 청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 화성시 ○○읍 ○○리 (이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 1/2 지분에관하여 수원지방법원 화성등기소 2009. 4. 10. 접수 제683X X호로 마친 소유권일부이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)의 말소등기절차를 이행하라.

2. 반소 청구취지

원고는 피고에게, 주위적으로 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 이 사건 가등기에기하여 소유권이전등기절차를 이행하고, 예비적으로 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 이 사건 가등기에 기하여 이 사건 반소장 부분 송달일자 매매예약완건을 원인으로 한소유권이전등기절차를 이행하라(피고는 당심에 이르러 반소를 제기하였다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 송○○(이하 원고와 송○○을 통칭할 때는 '원고 측'이라 한다), 박○○은 2009.경 원고가 이 사건 토지 중 1/2 지분을 박○○에게 양도함으로써 송○○의 박○○에 대한 채무를 정리하기로 하였다.

이로써 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 권리를 보유하게 된 박○○은 이 사건 토지를 처분한 후 그 매각대금 중 1/2을 가지기를 원하였으나, 원고 측이 토지매각을 반대하였다.

그 후 원고 측과 박○○은 이 사건 토지를 매각하는 대신 원고 명의로 이 사건 토지전체를 담보로 대출을 받아 그 대출금을 박○○이 사용토록 하고, 박○○이 이자(원고명의로 대출을 받으므로 원고에게 이자를 지급하기로 하였다)와 대출원금을 모두 상환하면 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기를 경료하되, 이자지급을 3회이상 연체하면 박○○은 원고 측에 대한 채권 및 이 사건 토지에 관한 권리를 모두 상실하는 것으로 정하였다.

또한 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 박○○의 권리를 보전하기 위해 박○○ 또는 박○○이 지정하는 제3자 앞으로 가등기를 경료하기로 정하였다.

나. 원고 측과 박○○은 2009. 3. 31. 위와 같은 일련의 합의를 토대로 아래와 같은내용의 이행합의각서(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 작성하였다.

① 원고 소유인 이 사건 토지 중 1/2 지분을 박Z Z에게 양도함으로써 송○○과 박Z Z 사이의 모든 채권·채무관계를 정리하고, 이를 위하여 원고는 박Z Z이 지정한 제3자(박○○으로 지정되었다)에게 위 지분에 관하여 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 설정하여 준다. 단, 원고의 동의나 허락 없이 매매예약의 권

리 또는 목적물에 대한 어떠한 권리도 제3자에게 양도할 수 없다.

② 원고는 박Z Z의 요구에 따라 원고 명의로 이 사건 토지를 담보로 대출을 받기로 한다. 원고는 대출금 360,000,000원을 박Z Z이 사용할 수 있도록 하고, 박Z Z은 위 대출금에 대한 이자를 매월 30일에 원고의 계좌로 입금한다. 만일 박Z Z이 위 이자지급을 3회 이상 지연할 경우 박Z Z은 송○○과 원고에 대한 채권 및 이 사건 토지에 대한 모든 권리와 이익을 포기하고, 박Z Z 또는 박Z Z이 지정한 제3자는 위 매매예약 및 가등기를 조건 없이 해제한다.

③ 박Z Z은 대출금 360,000,000원을 대출금 만기 또는 목적 부동산의 매매, 처분 중 선행일에 원고에게 상환하기로 한다.

다. 이 사건 합의에 따라 원고는, 2009. 3. 31. 이 사건 토지를 담보로

○○○○수산업협동조합으로부터 360,000,000원을 대출받아 박○○으로 하여금 사용토록

하였고(○○○○수산업협동조합은 2009. 3. 31, 이 사건 토지에 관하여 근저당권설정등기 및

지상권설정등기를 경료하였다), 2009. 4. 10. 박○○에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 2009.

3. 31.자 매매예약을 원인으로 이 사건 가등기를 경료해 주었다.

라. 박○○은 2009. 9. 1. 이 사건 가등기를 한◆◆에게 양도한 후 같은 날짜로 가등기 이전의

부기등기를 마쳐 주었고, 한◆◆는 다시 2009. 9. 10. 이 사건 가등기를 피고에게 양도한 후 2009.

9. 11. 가등기 이전의 부기등기를 마쳐 주었다.

마. 박○○은 2009. 11. 6. 마지막으로 원고에게 위 대출금에 대한 이자를 지급한 후 현재까지

이자를 지급하지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실. 갑 1 내지 3호증, 을 1호증의 각 기재, 제1심 증인 박○○의 증언, 변론

전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고 측은 박○○과 사이에 송○○의 박○○에 대한 채무변제에 갈음하여 박○○에게 이 사건 토지 중 1/2 지분을 양도하기로 하고, 박○○의 예약완결권을 보전하기 위해 박○○이 지정하는 제3자(박○○)에게 이 사건 가등기를 경로하며, 박○○은 대출원리금채무를 완제하는 것을 조건으로 예약완결권을 행사하되, 박○○의 이자지급채무 이행을 담보하기 위해 박○○이 이자를 3회 이상 연체하는 경우 예약완결권은 소멸되고 박○○ 명의의 이 사건 가등기를 말소하기로 정하였다고 봄이 상당하고, 이러한 합의에 따라 예약완결권은 박○○이 보유하면서 이를 보전하기위한 이 사건 가등기1)는 박○○ 앞으로 경로된 것이라 할 것이다.

그런데 앞서 본 바와 같이 박○○ 이 2009. 11. 6. 이후로 3회를 초과하여 이자지급을 연체한 이상 이 사건 합의에 따라 박○○ 의 예약완결권은 소멸되었다 할 것이고, 이 사건 가등기 역시 말소될 운명에 처하였다 할 것이므로, 이 사건 가등기의 현재 명의인인 피고는 특별히 그 권원에 관한 주장 · 입증을 하지 못하는 한 원고에게 이 사건토지 중 1/2 지분에 관하여 경로된 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장

원고는 합의해제를 원인으로 피고를 상대로 이 사건 가등기의 말소를 구하고 있는데, 원고가 합의해제를 하더라도 민법 제548조 제1항 단서에서 정한 제3자를 해할수 없는바, 이 사건 가등기가 말소되기 전에 이 사건 가등기를 양수하여 해약당사자와 양립되지 아니하는 법률관계를 가지게 된 피고는 민법 제548조 제1항 단서의 제3자에해당하므로(게다가 피고는 이 사건 가등기 양수 당시 이 사건 합의내용을 전혀 알지못한 선의의 제3자다), 원고의 청구는 이유 없다. 2) 판 단

민법 제548조 제1항 단서에서 규정하고 있는 제3자란 일반적으로 계약이 해제되는 경우 그 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 해제 전에 새로운 이해관계를 가졌을 뿐 아니라 등기·인도 등으로 완전한 권리를 취득한 자를 말한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다22850 판결 등 참조),

그런데 박○○은 가등기의 명의수탁자 내지는 그에 준하는 지위에 있는 자에 불과할 뿐 이 사건 합의의 당사자도 아닐뿐만 아니라 예약완결권의 행사주체도 아니고 그 어떤 실체적 권리도 보유하고 있지 아니하므로(이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다), 그로부터 이 사건 가등기 명의를 전전양수한 한◆◆나 피고는 원고에 대하여 아무런 권리를 주장할 수 없다 할 것이다(한◆◆나 피고가 박○○으로부터 어떤 권리를 양수받았음을 인정할 만한 증거도 없다).

그리고 한◆◆나 피고는 이 사건 가등기 명의만을 양수한 자로서 설령 이러한 가등기의 양수가 유효하다고 하더라도 이 사건 토지에 관하여 완전한 권리를 취득하였다 할 수 없고, 그 견과 민법 제548조 제1항 단서에서 규정하고 있는 제3자에 해당한다 할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고는 원고에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여, 주위적으로 (예약완결의 의사표시가 불필요함을 전제로) 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기절차이행을 청구하고, 예비적으로 이 사건 반소장 부분의 송달로써 예약완결의 의사표시를 하여 이 사건가등기에 기한 소유권이전등기절차이행을 청구한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 가등기를 말소해야 하는바, 그러한 피고가 원고에게 이 사건 가등기의 효력을 주장할 수 없다 할 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 제1심 판결을 취소하고 피고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차이행을

명하며, 당심에서 제기된 피고의 주위적 및 예비적 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여.
주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김재환 판사 진현지 판사 서전교

1)이 사건 가등기는 예약완결권의 행사조건 및 소멸에 관하여 경합으로써 박○○의 원고에 대한
채무를 담보하는 기능도 있다