

울산지방법원 2017. 5. 11 선고 2016가단57818 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 4. 20.

판결 선고 2017. 5. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 제1항 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원 밀양지원 2016. 5. 18. 접수 제17459호로 마친 소유권이전등기의,
나. 같은 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2016. 5. 18. 접수 제17460호로 마친 소유권이전등기의
각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2014. 3. 24. 피고로부터 2억 5,000만 원을 변제기 2014. 8. 23., 이자 변제기까지 3,000만 원(지연이자는 연 30% 별도)으로 정하여 차용하였다.

나. 원고는 피고에게 위 차용금 채무를 담보하기 위하여 가등기담보권을 설정해 주기로 하고, 2014. 3. 24. 별지 목록 제1의 가. 내지 바.항 및 제2항 기재 각 부동산에 관하여 2014. 3. 24.자 매매예약을 원인으로 한, 2015. 2. 17. 같은 목록 제1의 사., 아.항 기재 각 부동산에 관하여 2015. 1. 15.자 매매예약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 이를 통틀어 '이 사건 1차 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.

다. 피고는 원고가 위 차용금 채무 중 일부만을 변제한 채 나머지 채무를 제대로 변제하지 못하자, 2015. 3. 4. 이 사건 1차 가등기에 기하여 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 창원지방법원 밀양지원 C로 임의경매개시결정을 받았다.

라. 원고와 피고는 2015. 12. 24. 다음과 같은 내용의 청산합의서(이하 '이 사건 청산합의서'라 한다)를 작성하고, 같은 날 이 사건 1차 가등기를 모두 말소하고 이 사건 각 부동산에 관하여 2015. 12. 24.자 매매예약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 2차 가등기'라 한다)를 마쳤다. 이 사건 1차 가등기가 모두 말소됨에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 임의경매개시결정은 2015. 12. 30. 취소되었다.

원고와 피고는 원고가 2016. 1. 10.까지 피고에 대한 채무를 변제하지 못할 경우 아래와 같이 청산합의에 미리 합의하고 원고는 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기절차를 이행함에 있어 일체의 이의를 제기하지 않는다.

1. 부동산 표시: 이 사건 각 부동산
2. 원고와 피고는 이 사건 각 부동산의 시세가 630,810,999원임을 미리 인정한다.
3. 원고와 피고는 이 사건 각 부동산에, 담보대출금 2억 2,400만 원 및 임대차보증금 7,200만 원이 존재함을 인정하고, 피고가 이를 인수한다.

4. 원고의 피고에 대한 채무는 차용원금 2억 원, 이에 대한 이자 77,030,164원, 이행각서금 5,500만원, 경매취하금 3,641,000원 등 합계 335,671,164원임을 승인한다.

5. 원고가 2016. 1. 10.까지 위 채무 합계 335,671,164원을 변제하지 못할 경우 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고는 위 3, 4항의 채무금 합계 631,671,164원을 인수한다.

마. 원고가 이 사건 청산합의서에서 정한 2016. 1. 10.이 경과하도록 그 채무를 변제하지 못하자, 원고와 피고는 2016. 1. 22. '명시적의사의 변제기재' 2016. 1. 28.로 연기하며, 원고가 2016. 1. 28.까지 채무를 변제하지 못할 경우 원고는 2016. 1. 15. 피고에게 지급한 1억 원에 대한 모든 권리를 포기하고, 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하며, 이에 대하여 일체 이의를 제기하지 아니한다.는 내용의 합의서를 다시 작성하였다.

바. 피고는 이 사건 2차 가등기에 기하여 별지 목록 제1항 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원 밀양지원 2016. 5. 18. 접수 제17459호로, 같은 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2016. 5. 18. 접수 제17460호로 각 소유권이전등기(이하 이를 통틀어 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤는데, 피고가 이 사건 소유권이전등기를 경료하기 전에 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라 한다) 제3조와 제4조가 규정하고 있는 청산절차를 밟지는 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 7호증(가지번호 포함), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 본안전항변에 관한 판단

피고는, 원고가 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않기로 하는 부제소합의를 하였으므로, 이를 위반하여 제기된 이 사건 소는 부적법하여 각하되어야 한다고 주장한다.

이 사건 청산합의서에서 원고는 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기절차를 이행함에 있어 일체의 이의를 제기하지 않는다고 합의한 사실, 또한 원고는 2016. 1. 22. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하는 것에 대하여 일체 이의를 제기하지

아니한다고 재차 합의한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 가등기담보법 제3조 및 제4조에서 정한 청산절차는 강행규정에 해당하고, 이러한 강행규정에 위반하는 약정의 효력을 다룰 수 없도록 하는 부제소특약은 강행규정이 달성하고자 하는 목적을 잠탈하는 결과가 되므로 무효이다(대법원 1998. 3. 27. 선고 97다49732 판결 등 참조).

설령 피고의 주장대로 이 사건 청산합의서상의 약정과 2016. 1. 22.자 약정이 부제소특약을 포함하고 있다고 하더라도, 위 각 약정은 청산절차 없이 담보가등기에 기한 소유권이전등기를 이행하도록 하는 내용으로 강행규정인 가등기담보법 제3조 및 제4조를 위반하여 무효이고, 이와 관련하여 원고가 어떠한 이의도 제기하지 못하도록 사전에 배제하는 위 부제소특약 역시 강행규정인 위 가등기담보법 규정을 위반하여 그 효력이 없다. 따라서 위 부제소특약이 유효함을 전제로 하는 피고의 본안전항변은 타당하지 아니하다.

나. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 가등기담보법 제3조 및 제4조를 위반하여 청산절차를 거치지 아니하고 이 사건 2차 가등기에 기하여 이 사건 소유권이전등기를 경료하였으므로, 이 사건 소유권이전등기는 강행규정에 위반하여 이루어진 등기로써 무효라고 할 것이다(대법원 2002. 6. 11. 선고 99다41657 판결 등 참조).

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고는, 이 사건 2차 가등기 관련 매매예약 당시 이 사건 부동산의 가액이 원고의 채무 합산액에 미치지 못하였으므로, 이 사건의 경우 가등기담보법이 적용되지 않는다고 항변한다.

가등기담보법은 재산권 이전의 예약에 의한 가등기담보에 있어서 그 재산의 예약 당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에 한하여 그 적용이 있다 할 것이므로, 가등기담보 부동산에 대한 예약 당시의 시가가 그 피담보채무액에 미치지 못하는 경우에 있어서는 가등기담보법 제3, 4조가 정하는 청산금평가액의 통지 및 청산금지급 등의 절차를 이행할 여지가 없다(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다27611 판결, 대법원 2006. 8. 24. 선고 2005다61140 판결

등 참조).

이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 2차 가등기 관련 매매예약 당시인 2015. 12. 24. 기준 이 사건 각 부동산의 감정평가액은 664,902,680원인 사실, 당시 이 사건 각 부동산과 관련하여 담보대출금 채무 2억 2,400만 원 및 임대차보증금 채무 7,200만 원이 존재하였던 사실을 각 인정할 수 있다. 이에 의하면, 당시 이 사건 각 부동산의 실제 담보 가치는 368,902,680원(= 664,902,680원 - 2억 2,400만 원 - 7,200만 원)이라고 봄이 상당하다. 그런데 피고의 주장에 의하더라도 당시 원고의 피고에 대한 채무액은 335,671,164원에 불과하므로(원고는 이자제한법위반, 손해배상예정액 감액 등을 주장하면서 위 채무액을 다투고 있다), 이 사건 각 부동산에 대한 피담보채무액이 그 시가를 초과한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 피고의 위 항변은 타당하지 아니하다.

2) 피고는, 이 사건 소유권이전등기가 원고와 피고 사이의 2차례에 걸친 충분한 합의에 따라 이루어진 것으로 적법하다고 항변한다.

가등기담보법 제3조, 제4조의 각 규정에 비추어 볼 때 위 각 규정을 위반하여 담보가등기에 기초하여 본등기가 이루어진 경우에는 그 본등기는 무효라고 할 것이고, 설령 그와 같은 본등기가 가등기권리자와 채무자 사이에 이루어진 특약에 의하여 이루어졌다고 할지라도 만일 그 특약이 채무자에게 불리한 것으로서 무효라고 한다면 그 본등기는 여전히 무효일 뿐, 이른바 약한 의미의 양도담보로서 담보의 목적 내에서는 유효하다고 할 것이 아니다(대법원 2002. 6. 11. 선고 99다41657 판결 등 참조). 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 타당하지 아니하다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 정당하므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사배용준

별지