

의정부지방법원 고양지원 2016. 12. 9 선고 2016가단71849(본소), 2016가단7121(반소) 판결  
[소유권이전등기 · 소유권이전등기청구권가등기말소]

---

## 전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

피고(반소원고) C

변론 종결 2016. 10. 14.

판결 선고 2016. 12. 9.

## 주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게, 각 별지 목록 기재 각 부동산의 각 1/2 지분에 관하여, 춘천지방법원 정선등기소 2007. 12. 12. 접수 제16361호로 마친 소유권이전등기청구권가등기에 기한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

1. 본소청구취지

선택적으로,

가. 주문 제1항 기재와 같다.

나. 피고는 원고들에게 각 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여, 2005. 3. 4.자 약정 또는 2011. 5. 13.자 약정 또는 2012. 10. 25.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 2. 반소청구취지

원고들은 피고에게 각 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2지분에 관하여 춘천지방법원 정선등기소 2007. 12. 12. 접수 제16361호로 마친 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

[본소와 반소를 합하여 본다]

### 1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)은 2005. 9. 28.자매매를 원인으로 하여 춘천지방법원 정선등기소 2005. 9. 29. 접수 제10204호로 피고명의로의 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

나. 그 후 이 사건 각 부동산에 관하여 2007. 12. 12. 매매예약을 원인으로 하여 춘천지방법원 정선등기소 2007. 12. 12. 접수 제16361호로 미합중국인 D을 가등기권자로 하는 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 각 가등기'라고만 한다)가 각 마쳐졌다.

다. 한편 D은 E과의 슬하에 원고들을 두고 있다가 2015. 1. 27. 미국에서 이혼하였고, 2015. 10. 4. 사망하여 원고들이 공동상속인이 되었다.

【인정근거】: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 7, 10, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자들 주장의 요지

#### 가. 원고들(본소)

D은 피고의 친동생 F에게 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금을 지급하였고 그돈으로 위 각 부동산에 관한 피고 명의로의 소유권이전등기가 마쳐진 것이다. 그 후피고는 D에게 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기 대신 이 사건 각 가등기를 마쳐주었으므로, (실체관계에 부합하도록) 피고는 D의 공동상속인들인 원고들에게 상속지분에 따라 이 사건 각 가등기에 기한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

선택적으로, 피고는 D에게, 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 해주겠다는 취지로 12005. 3. 4.자 약정, 또는 22011. 5. 13.자 약정, 또는 32012. 10. 25.자약정을 하였으므로, 이에 따라 피고는 각 원고들에게 위 각 부동산의 각 1/2지분에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 나. 피고(반소)

이 사건 각 가등기는 피고와 D의 의사와 무관하게 (피고의 동생) F이 서류를 위조하여 마친 원인무효의 등기이므로, 원고들은 피고에게 이 사건 각 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 3. 판단

#### 가. 본소청구원인에 관한 판단

소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기가 형식상 매매예약을 등기원인으로 하고 있지만 실제상으로는 가등기권자의 청구가 있으면 별도의 매매완결권의 행사를 요하지 아니하고 언제든지 본등기를 경료하기 위한 것이라면 가등기권자는 언제든지 가등기에 기한 본등기의 이행을 청구할 수 있다(대법원 1981. 3. 10. 선고 80다2583판결 참조).

앞서 인정하였거나 갑 제7, 8, 10, 11, 15, 16, 17호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, D은 F으로부터 이 사건 각 부동산을 매수하면 돈을 벌수 있다는 이야기를 듣고는 2005. 3.경부터 2005. 8.경까지 11회에 걸쳐 매수대금 1,200,000,000원을 F이 지정하는 계좌로 송금한 사실, F의 친형인 피고는 그 무렵 이 사건 각

부동산의 소유자이던 G로부터 위 각 부동산을 매수한다는 취지의 매매계약서를 작성하고는 이에 기초해 피고 명의로 의 소유권이전등기를 각 마친 사실, 피고가 G에게 지급한 매매대금은 원고가 송금한 돈으로 충당한 것으로 보이는 사실, D이 이 사건 각 가등기를 경료할 무렵 피고에게 매매예약의 대가를 지급한 자료가 전혀 드러나지 않는 사실, D은 위 가등기를 확인하고는 피고에게 본등기의 이전을 요구한 사실, 피고도 D에게 위 가등기에 기초한 본등기를 하라는 취지의 내용증명우편을 보낸 사실이 각 인정되고 이를 종합하면, 이 사건각 가등기는 형식상 2007. 12. 12.자 매매예약을 그 원인으로 하고 있을 뿐이고, 그 실질은 피고의 D에 대한 소유권이전등기의무를 대신하여 경료된 것이라고 봄이 타당하다

따라서 앞서 본 법리에 따라, D은 언제든지 피고에게 가등기에 기초한 본등기의 이행을 청구할 수 있고, 한편 D이 사망하여 원고들이 그 권리를 승계하였음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 결국 피고는 원고들에게, 각 이 사건 부동산 중 1/2지분에 관하여 이 사건 각 가등기에 기한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(이를 인용하는 이상, 원고들이 선택적으로 구하는 각 일자별 약정에 기초한 소유권이전등기 청구 부분은 따로 판단하지 아니한다).

#### 나. 가등기의 무효 여부

이 사건 각 가등기가 피고와 D 사이에 가등기 설정의 의사 없이 이루어져 무효인지 여부에 관하여 보전대, 갑 제15, 16, 17호증, 을 제2호증의 각 기재에 의하면 피고와 F은 D에게 이 사건 각 가등기를 경료할 것임을 제대로 고지하지 않은 사실, F은 D명의로의 소유권이전등기청구권가등기신청서를 위조하여 행사하였다는 범죄행위로 처벌을 받은 사실이 각 인정되나, 앞서 인정한 바와 같이 피고는 D에게 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 이행할 의무를 대신하여 이 사건 각 가등기를 마친 점에,소유권을 이전하기로 하는 의사에는 소유권이전등기를 보전하기 위한 가등기를 경료한다는 의사가 포함되어 있다고 봄이 타당한 점을 더하여 볼 때, 앞서 인정한 사실만으로는 이 사건 각 가등기가 무효라고 보기 어려워, 피고의 위 주장과 이에 기초한 반소청구는 각 받아들일 수 없다.

#### 4. 결 론

그렇다면 원고들의 이 사건 본소청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어

이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정윤택

#### 별 지 목 록

1. 강원도 정선군  종교용지 688제곱미터

2. 위  지상 경량철골조 루프판넬지붕 단층 제2종 근린  
생활시설 95.45제곱미터