

의정부지방법원 2018. 11. 22 선고 2018나201017 판결 [소유권이전등기청구권가등기말소등기]

재판경과

대법원 2020. 10. 29 선고 2018다299976 판결

의정부지방법원 2018. 11. 22 선고 2018나201017 판결

의정부지방법원 2017. 12. 20 선고 2016가단125637 판결

전문

원고, 항소인A조합

소송대리인 변호사 장철희

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 자연, 담당변호사 우경선, 성은지

변론 종결2018. 10. 25.

판결 선고2018. 11. 22.

제1심판결의정부지방법원 2017. 12. 20. 선고 2016가단125637 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 C, D, E, F에게 별지 (1) 목록 기재 각 부동산에 대한 별지 (2) 목록 기재 각 지분에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2016. 8. 18. 접수 제74698호로 마친 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 10. 29. C에게 2억 3,000만 원을 이율은 기준금리 + 2.2%, 대출기한은 2015. 10. 29.로 정하여 대출하였고, D, E, F은 C의 대출금채무를 연대보증하였다.

나. C, D, F, E(이하 위 4인을 통칭하는 경우 'C 등'이라고 한다)은 별지 (2) 목록 기재 각 지분비율로 공유하는 별지 (1) 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)에 관하여 2014. 3. 17. 피고 앞으로 2014. 3. 13.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

다. 피고는 2016. 8. 18. 이 사건 건물에 관하여 자신 앞으로 소유권이전등기(공유자 전원지분전부이전등기, 이하 '이 사건 본등기'라고 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 6, 10호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 본등기는 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라고 한다)에 정한 청산절차를 거치지 않고 이루어진 것이어서 원인무효이다. 따라서 C 등은 피고에 대하여 이 사건 본등기의 말소등기청구권을 가지므로, 원고는 자력이 없는 C 등에 대한 대출금채권 및 연대보증채권을 피보전권리로 하여 피고를 상대로 위 말소등기청구권을 대위행사한다.

나. 판단

1) 피보전권리(대출금 및 연대보증채권)의 존부 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 C에 대하여는 2억 3,000만 원의 대출금채권을, D, E, F에 대하여는 위 대출금에 관한 연대보증채권을 각 갖는다.

2) 피대위권리(이 사건 본등기의 말소등기청구권)의 존부 가등기담보법은 차용물의 반환에 관하여 차주가 차용물을 갈음하여 다른 재산권을 이전할 것을 예약한 경우에 한하여 적용된다(가등기담보법 제1조, 대법원 2001. 9. 7. 선고 99다50392 판결 등 참조).

갑 제11호증, 을 제1, 4, 7 내지 9호증의 각 기재와 제1심 증인 D의 일부 증언에 의하면, C과 D이 2003년경부터 2014년경까지 피고로부터 차용한 1억 8,700만 원을 상환하지 못하자 피고가 2014.

3. 13. C 등과 사이에 이 사건 건물에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 체결하고 이 사건 가등기를 마친 점, 이 사건 매매예약에서 정한 이 사건 건물의 대금은 8억 7,000만 원으로 이 사건 건물의 감정가적인 약 14억 원에 미치지 못한다는 점 등은 인정된다.

그러나 한편으로 을 제3, 4, 11호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매예약은 일반적인 매매계약과 같이 계약금 뿐 아니라 중도금 및 잔금의 액수와 지급시기 등 구체적인 계약조건을 정하고 있는 점, ② 이 사건 매매예약의 계약금 액수를 위 대여금과 일치하는 1억 8,700만 원으로 하고, 위 돈을 이 사건 매매예약 체결과 동시에 지불하도록 정한 점, ③ 이 사건 매매예약이 체결된 뒤로 피고는 C과 D에게 이 사건 매매예약의 본계약 체결을 위한 의무 이행만을 촉구하였을 뿐, 피고가 위 대여금 1억 8,700만 원의 변제를 독촉하였다거나, C, D이 피고에게 위 돈의 일부를 반환하였다는 사정은 보이지 않는 점, ④ 이 사건 매매예약은 일정한 경우에 피고의 잔금지급의무를 면제하기로 하는 특약을 두고 있는바, 위 특약이 적용되면 피고는 C 등에게 이 사건 건물의 객관적인 가액(감정가격)보다 훨씬 적은 대금만을 지급하고도 이 사건 건물의 소유권을 취득할 수 있게 되기는 하나, 위 특약은 C, D이 위 대여금 1억 8,700만 원을 이행기까지 반환하지 아니한 경우가 아니라, C 등이 이 사건 건물을 피고에게 일정 기한까지 이 사건 건물을 인도하지 않을 경우에 적용하도록 정하고 있으므로, 이는 일반적인 가등기담보의 모습과는 상당한 거리가 있는 점, ⑤ 피고와 C 등은 이 사건 매매예약에 정한 대금의 정산을 내용으로 하는 2016. 8. 17.자 정산약정서를 작성하였는데, 위 정산약정서에는 중도금 지급은 피고가 이 사건 건물에 관한 원고의 임대차보증금반환채무를 인수하는 방법으로 해결하고, 잔금 지급은 앞서 본 특약을 적용하여

면제하기로 각 정하면서도, 이와 달리 계약금에 관하여는 아무런 언급이 없는 점 등에 비추어 보면, 피고와 C 등은 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기청구권의 보전을 목적으로 이 사건 매매예약을 체결하면서, 다만 위 대여금 1억 8,700만 원을 계약금의 지급에 갈음하기로 약정하였다고 보일 뿐이므로, 앞서 본 사정만으로 피고와 C 등이 위 대여금 반환의 담보를 위하여 이 사건 매매예약을 체결하였거나 이 사건 가등기를 마쳤다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 가등기와 그에 터잡아 이루어진 이 사건 본등기에 관하여 가등기담보법이 적용된다고 볼 수 없으므로, 이 사건 본등기가 가등기담보법에 정한 청산절차를 거치지 않고 이루어졌다고 하여 말소 대상인 원인무효의 등기가 된다고 할 수 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 이 사건 소를 각하한 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하나, 원고만이 항소한 이 사건에 있어서 불이익변경금지의 원칙상 제1심 판결을 원고에게 불이익하게 변경할 수는 없으므로, 원고의 항소를 기각하기로 한다.

재판장판사이효두

판사정우철

판사이준구

별지