

제주지방법원 2019. 11. 26 선고 2018가단62548 판결 [가등기에 기한 소유권이전등기청구의 소]

재판경과

제주지방법원 2020. 11. 25 선고 2020나10046 판결

제주지방법원 2019. 11. 26 선고 2018가단62548 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 율빛

담당변호사 이지은

소송복대리인 변호사 오재영

피고B

소송대리인 변호사 구자현

변론 종결 2019. 10. 22.

판결 선고 2019. 11. 26.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 제주시 C대 859㎡에 관하여 제주지방법원 2015. 2. 12. 접수 제16184호로 마친 가등기에 기하여 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고는 2015. 2. 5. 다음과 같은 내용의 교환계약(이하 '이 사건 교환계약'이라 한다)을 체결하였다('갑'은 피고를, '을'은 원고를 가리킨다).

갑과 을은 서귀포시 D, E의 현 소유자인 을(원고) 소유인바, 소유권이전이 안되더라도 소유권에 관한 일체의 권한을 갑(피고)에게 양도한다. 그리고 현재 진행중인 민, 형사상(변호사선임건) 법으로 끝난 후 제주시 C와 교환하기로 약정한다.

또 현재 등기부상에 설정등기는 2015년 6월 30.일까지 말소하기로 한다.

나. 피고는 이 사건 교환계약에 따른 이행을 담보하기 위하여 2015. 2. 12. 원고에게 제주지방법원 접수 제16184호로 피고 소유인 제주시 C 대 859㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2015. 2. 10. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐 주었다. 다. F은 2016. 1. 12. 피고로부터 이 사건 토지를 매수한 후 2016. 1. 13. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 한편, 서귀포시 G 대 380㎡(이하 'G 토지'라 한다), 서귀포시 H 전 733㎡(이하 'H 토지'라 한다), 서귀포시 I 전 661㎡(이하 'I 토지'라 한다), 서귀포시 D 전 822㎡(이하 'D 토지'라 한다), 서귀포시 E 전 908㎡(이하 'E 토지'라 한다)는 서귀포시 J 전 1,322㎡(이하 'J 토지'라 한다)와 함께 서로 인접한 일단의 토지이다(서귀포시 J 전 4446㎡가 2013. 10. 29. J 전 1983㎡와 H 전 2463㎡로 분할되었고, 2013. 11. 26. J 전 1983㎡가 J 토지와 I 토지로, 위 H 전 2463㎡가 H, D, E 토지로 각 분할되었다). 위 각 토지에 관하여 2013. 9. 25. K 앞으로 소유권이전등기가(그 전의 소유

명의자는 L이다), 2013. 10. 2. M 앞으로 소유권이전청구권가등기가, 2013. 12. 2. N 앞으로 위 가등기 이전의 부기등기가 각 마쳐졌고, 위 각 토지의 1순위 근저당권자인 O의 신청에 따라 2014. 11. 5. 위 각 토지에 관하여 제주지방법원 P로 임의경매개시결정이 내려져 경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다)가 개시되었다. 그 후 D 토지와 E 토지는 2015. 12. 8. 이 사건 경매절차에서 매각되어 2015. 12. 29. Q 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그런데 이와는 다르게 G 토지에 관하여는 이 사건 경매절차 개시 전인 2013. 12. 2. R영농조합법인 앞으로 소유권이전등기(원인: 2013. 11. 25. 매매)가 마쳐지고, 이어 2013. 12. 4. S 앞으로 소유권이전등기(원인: 2013. 12. 2. 매매)가 마쳐졌다가, 2015. 2. 6. 피고 앞으로 소유권이전등기(원인: 2015. 2. 5. 매매)가 마쳐졌고, H, I 토지에 관하여는 R영농조합법인 앞으로 소유권이전등기(원인: 2013. 11. 25. 매매)가 마쳐지고, 이어 2013. 12. 4. 원고 앞으로 소유권이전등기(원인: 2013. 12. 2. 매매)가 마쳐졌다가, 2015. 2. 6. 피고 앞으로 소유권이전등기(원인: 2015. 2. 5. 매매)가 마쳐졌다. 그러고 나서 G, H, I 토지에 관하여 위 임의경매신청이 취하되어 경매개시결정등기가 모두 말소되었다(N 명의의 위 가등기도 모두 말소되었다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 1, 2, 을 제1호증, 을 제2호증의 1, 2, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 원고와 피고는 2015. 2.경 원고 소유인 H, I 토지와 피고 소유인 이 사건 토지를 교환하는 이 사건 교환계약을 하였고, 이 사건 교환계약서상 D, E 토지로 기재되었으나 이는 H, I 토지의 오토크이다. 원고는 피고에게 H, I 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 교환계약에 따른 의무를 모두 이행하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 교환계약을 원인으로 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 피고는 원고와 이 사건 교환계약서 문언 내용대로 이 사건 토지와 D, E 토지를 교환하는 계약을 체결하고 원고에게 이 사건 토지에 관한 이 사건 가등기를 마쳐준 것인데, Q이 이 사건 경매절차에서 D, E 토지의 소유권을 취득함으로써 원고의 의무가 이행불능상태가 되었고, 이를

이유로 이 사건 교환계약이 해제되었으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고의 남편인 T은 2014. 10.경 공인중개사 사무소를 통해 U(원고의 여동생)을 만나, 원고, V, S이 R영농조합법인 측으로부터 매수하여 소유하고 있다는 위 G, W, H, I, D, E 토지 전체를 매수하기로 한 사실(다만, U은 위 D, E 토지는 원고가 R영농조합법인 측으로부터 매수하여 잔금까지 치렀으나 소유권이전등기만을 넘겨받지 못한 상태라고 하였음), 이에 따라 피고를 대리한 T은 2014. 10. 25.경 원고, V, S을 대리한 U과, G 토지와 그 지상 건물(매도인 S), W 토지(매도인 V), H, I 토지(매도인 원고)를 대금 1억 4,400만 원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결한 사실, 위 매매계약 후 2015. 2. 6. 피고에게, S은 G 토지에 관하여, 원고는 H, I 토지에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳐준 사실, 한편 U은 2014. 10.경 T에게 위 매매대상 중 D, E 토지에 관하여는 원고 등이 다른 토지들과 함께 R영농조합법인 측으로부터 매수하고도 아직 소유권이전등기를 넘겨받지 못한 상태이므로 K 등과 근저당권자 O을 상대로 민·형사상 청구 등 법적 조치(U과 원고는, R영농조합법인 측에서 2013. 9. 25. K 앞으로 소유권이전등기를 경로함과 동시에 사채업자인 ○ 앞으로 제1순위 근저당권을 설정한 것이 사기라고 주장함)를 취하여 소유권을 이전받을 수 있다고 하면서, 그에 대한 변호사비용은 매수자인 피고 측에서 부담하도록 한 사실(그 후 피고는 그에 필요한 변호사비용을 지출한 것으로 보인다), 그 후 원고를 대리한 U은 2015. 2. 5. 피고에게 H, I 토지에 관한 소유권이전등기를 넘겨주기로 하면서(위 소유권이전등기는 위와 같이 2015. 2. 6. 경로되었고, 그 등기원인은 2015. 2. 5. 매매이다), 피고와 "전 소유자 K과 근저당권자 O을 상대로 한 민·형사상 고발 등 조치가 끝난 후 D, E 토지와 이 사건 토지를 교환한다"는 내용의 이 사건 교환계약을 체결한 사실, 그런데 이 사건 경매절차에서 제3자인 Q이 2015. 12. 8. D, E 토지를 낙찰받아 그 소유권을 취득한 사실, 이에 F이 2018. 3. 27. 피고를 대위하여 원고에게 이 사건 교환계약을 해제한다는 의사표시를 한 사실을 인정할 수 있다.

2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 교환계약의 목적물은 이 사건 토지와 D, E 토지라고 할 것이므로, 원고는 피고에게 위와 같은 민·형사상 청구 등 법적 절차가 끝난 후 D, E 토지에 관하여 이 사건 교환계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있음에도 제3자가 D, E 토지에 대한

소유권을 취득함으로써 원고의 피고에 대한 위 소유권이전등기의무는 이행불능으로 되었다고 할 것인바, 피고는 이를 이유로 이 사건 교환계약을 해제할 수 있다. 나아가 F이 피고에 대한 이 사건 토지에 관한 권리제한등기 없는 완전한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 2018. 3. 27. 피고를 대위하여 원고에게 이 사건 교환계약을 해제한다는 의사표시를 하였으므로, 이 사건 교환계약은 2018. 3. 27. 적법하게 해제되었다(늦어도 피고의 이행불능을 이유로 한 이 사건 교환계약 해제의 의사표시가 담긴 2019. 6. 11.자 준비서면이 원고에게 송달된 2019. 6. 11. 무렵에는 해제되었다고 볼 것이다).

3) 따라서 이 사건 가등기는 이 사건 교환계약의 해제에 따라 말소되어야 할 것이므로, 이를 지적하는 피고의 주장은 이유 있고, 결국 이 사건 교환계약이 여전히 효력이 있음을 전제로 한 원고의 주장은 이유가 없게 된다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이규훈