

제주지방법원 2020. 1. 20 선고 2019가단1182 판결 [소유권이전등기청구권 가등기말소]

전 문

원 고 1. A 주식회사

2. B 유한회사

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

5. G

피고들 소송대리인 변호사 고영권

변론 종결 2019. 12. 23.

판결 선고 2020. 1. 20.

주 문

1. 원고들의 피고 C에 대한 소 및 피고 G에 대한 '소유권이전청구권C지분전부이전등기말소 청구' 부분의 소를 모두 각하한다.
2. 원고들의 피고 D, E, F에 대한 각 청구와 피고 G에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게 서귀포시 H 전 3,416㎡, I 대 191㎡(이하 이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여,
피고들은 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 6. 22. 접수 제34028, 34029호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 G은 2018. 7. 10. 접수제38460,
38461호로 마친 소유권이전청구권C지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

갑 제3호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면 아래의 사실이 인정된다.

- 원고들은 이 사건 부동산을 공유(각 1/2 지분)하고 있다.
- 이 사건 부동산에 관하여, 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 6. 22. 접수 제34028, 34029호로 같은 날짜 매매예약을 원인으로 하고 가등기권자를 피고 D 40/100지분, 피고 E를 30/100 지분, 피고 F을 20/100 지분, 피고 G을 9/100 지분, 피고 C를 1/100 지분으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)가 마쳐졌다.
- 이 사건 부동산에 관한 피고 C의 소유권이전청구권가등기권 1/100 지분에 관하여, 위 등기소 2018. 7. 10. 접수 제38460, 38461호로 '2018. 7. 5. 양도'를 원인으로 한'소유권이전청구권C지분전부이전'의 부기등기가 마쳐졌다.

2. 소 각하 부분

가등기이전의 부기등기는 기존의 주등기인 가등기에 종속되어 주등기와 일체를 이루는 것으로 기존의 가등기에 의한 권리의 승계를 등기부상 명시하는 것일 뿐 그 부기등기에 의하여 새로운 권리가 생기는 것이 아니므로, 가등기에 말소 사유가 있으면 현재의 명의인인 양수인을 상대로 주등기인 가등기의 말소를 구하면 되고 그 부기등기는 별도로 말소를 구하지 않더라도 주등기의 말소에 따라 직권으로 말소된다. 따라서 양수인을 상대로 그 부기등기의 말소를 청구하는 소는 소의 이익이 없어

부적법하다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2003다5016 판결, 1994. 10. 21. 선고 94다17109 판결 등).

또한 이 경우 가등기의 말소 청구는 양수인만 상대로 하면 족하고 양도인은 그 말소청구에 있어서 피고 적격이 없으므로, 양도인을 피고로 삼아 가등기의 말소를 청구하는 소는 당사자 적격의 흠결로 부적법하다(2000. 4. 11. 선고 2000다5640 판결 등).

원고들은 피고 C로부터 가등기권 1/100 지분을 양수한 피고 G를 상대로 그 양도양수에 따른 '소유권이전청구권C지분전부이전'의 부가등기의 말소를 청구하는 한편 피고C를 상대로 가등기권 1/100 지분에 관한 주등기인 가등기의 말소를 청구하고 있는바, 위에서 본 법리에 따라 위 각 청구 부분의 소는 모두 부적법하다.

3. 나머지 소에 관한 본안 판단

가. 쌍방의 주장 요지 및 쟁점

1) 원고들 : 원고들은 피고들에게 이 사건 부동산을 대금 3,600,000,000원에 매도하고, 피고들의 위 매매로 인한 소유권이전청구권 보전을 위한 이 사건 가등기를 마쳐주었다. 그런데 피고들이 대금 중 2,920,000,000원을 지급하지 아니하여 원고들은 피고들에게 수차례 이행 최고를 거쳐 매매계약의 해제를 통지하였다. 이와 같이 매매계약이 해제된 이상, 피고들은 원고들에게 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

2) 피고들 : 피고 C가 원고들로부터 이 사건 부동산을 매수하기로 한 후 매매대금 마련을 위해 피고 D, E, F, G(이하 '피고 D 등'이라 한다)로부터 1,000,000,000원을 차용하였고, 이때 피고 D 등이 위 대여금에 관한 담보를 요구하자, 피고 C가 원고들의 동의를 얻어 형식상 피고들 전원을 매수인으로 한 이 사건 가등기를 마친 것이다. 즉 이 사건 가등기는 피고 D 등의 피고 C에 대한 대여금채권을 담보하기 위한 담보가등기이고, 원고들은 피고 C를 물상보증한 것이다. 따라서 위 대여금채권이 변제되지 않는 이상 이 사건 가등기를 말소할 수 없다.

3) 쟁점 : 그렇다면 사건 가등기가 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기인지, 아니면 채권 담보를 위한 가등기인지 여부가 이 사건의 결론을 좌우할 쟁점이 된다.

나. 인정사실

갑 제1, 4호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면 아래의 사실이 인정된다.

○ 피고 C에게 2018. 6. 19. 피고 D는 400,000,000원, 피고 E는 3,000,000원, 피고 F은 200,000,000원, 피고 G은 100,000,000원을 각 대여하였다(합계 1,000,000,000원).

○ 같은 날 원고들과 피고 D 등은 이 사건 부동산에 관한 아래 내용이 포함된 매매예약계약을 작성하였다.

* 원고들은 피고 D 등에게 이 사건 부동산을 대금 1,000,000,000원에 매도할 것을 예약한다.

원고들은 피고 D 등에게 매매예약에 의한 소유권이전청구권 보전의 가등기 절차를 이행한다.

* 등기신청비용, 등록세 등은 원고들이 부담한다.

* 예약권리의 지분은 피고 D 4/10, 피고 E 3/10, 피고 F 2/10, 피고 G 1/10으로 한다.

○ 법무사 J 사무소 직원 K은 원고들과 피고 D의 의뢰로 2019. 6. 19. 등기소에 이 사건 부동산에 관한 위 매매예약에 기한 가등기 신청을 하였다. 당시 등기원인서류로 위 매매예약계약을 작성하는 과정에서 K은 원고들에게 피고 C의 피고 D 등에 대한 대여금 채무를 물상보증한다는 의사를 확인하였다.

○ 위 가등기 신청 접수 후 원고들의 요청으로 법무사 J은 2019. 6. 22. 등기소에 위 가등기 신청을 취하하였다. 그리고 같은 날 원고들과 피고들(피고 C가 추가됨)은 이 사건 부동산에 관한 아래 내용이 포함된 매매예약계약을 새로 작성하고, 다시 등기소에 가등기를 신청하여 이 사건 가등기를 마쳤다.

* 원고들은 피고들에게 이 사건 부동산을 대금 3,600,000,000원에 매도할 것을 예약한다. 원고들은 피고들에게 매매예약에 의한 소유권이전청구권 보전의 가등기 절차를 이행한다.

* 등기신청비용, 등록세 등은 피고들이 부담한다.

* 예약권리의 지분은 피고 D 40/100, 피고 E 30/100, 피고 F 20/100, 피고 G 9/100, 피고 C 1/100으로 한다.

○ 한편 원고들과 피고들은 2018. 6. 20. 원고들이 피고들에게 이 사건 부동산을 대금

3,600,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약서를 별도로 작성하였다.

다. 판단

위 나. 항의 인정사실과 앞서 본 1.항의 기초사실에 의하여 알 수 있는 사정들 즉, 피고 D 등이 2018. 6. 19. 피고 C에게 합계 1,000,000,000원을 대여하였고, 같은 날 원고들과 피고 D 등 사이에 매매예약계약서가 작성되어 가등기 신청이 등기소에 접수된점, 당시 가등기 신청업무를 처리한 K이 원고들의 물상보증의사를 확인한 점, 위 매매예약계약서에 표시된 예약권리 지분이 피고 D 등의 피고 C에 대한 각 대여금 액수의 비율과 일치하는 점, 그후 위 가등기 신청이 취하되고 2018. 6. 22. 원고들과 피고들(피고 C 포함) 사이에 새로운 매매예약계약서가 작성되고 새로운 매매예약에 기한 이 사건 가등기가 마쳐졌으나, 새로운 매매예약은 매매대금이 3,600,000,000원으로 정정되고 피고 C가 예약권리의 1/100 지분을 갖도록 한 것 외에는 원고들과 피고 D 등 사이에서는 당초의 매매예약과 근본적인 차이가 없다고 보이는 점, 그 후 피고 C의 1/100지분이 결국 피고 G에게 양도되어 최종적으로 각 예약권리 지분이 피고 D 등의 피고C에 대한 각 대여금 액수의 비율과 일치하게 된 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 가등기는 피고 C의 피고 D 등에 대한 대여금 채무를 담보하기 위한 담보가등기로서, 원고들이 이 사건 가등기를 통하여 피고 C를 물상보증한 것으로 봄이 타당하다.

원고들과 피고들 사이에 2018. 6. 20. 매수인을 피고들 전원으로 한 별도의 매매계약서가 작성되었다는 사정만으로는 위의 판단을 뒤집고 이 사건 가등기를 순수한 '매매로 인한 소유권이전청구권의 보전을 위한 것'으로 보기 부족하다.

라. 소결

그렇다면, 이 사건 가등기에 의하여 담보되는 피고 D 등의 대여금 채권이 변제되지 않는 이상 피고 D 등이 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다고 할 수 없으므로, 매매계약의 해제를 이유로 하는 이 사건 가등기의 말소 청구에 관한 원고들의 주장은 이유 없다(한편 원고들의 청구 속에 '이 사건 가등기가 담보가등기라고 인정될 경우에는 그 피담보채무의 변제를 조건으로 이 사건 가등기의 말소를

청구한다'는 뜻이 포함되어 있다고 보이지는 않으므로, 이에 관하여는 판단하지 않는다).

4. 결론

따라서 원고들의 피고 C에 대한 소 및 피고 G에 대한 '소유권이전청구권C지분전부이전등기 말소 청구' 부분의 소는 부적법하므로 이를 모두 각하하고, 원고들의 피고 D,E, F에 대한 각 청구와 피고 G에 대한 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김현룡