

창원지방법원 2015. 1. 28 선고 2013가단27056 판결 [소유권이전등기말소등기절차이행청구]

전 문

원고주식회사 진원산업

피고A 주식회사

변론 종결2014. 12. 17.

판결 선고2015. 1. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 제1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여
창원지방법원 산청등기소 2013. 8. 14. 접수 제11664호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를
이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. B은 2008. 2. 20. C에게 15억 원을 변제기는 2008. 12. 24.로 정하여 차용하였다.

나. B이 변제기에 위 차용금을 지급하지 못하자 2012. 8. 30. B과 C은 B이 실질적으로 운영하고 있는 D 주식회사(이하 'D'라 한다) 소유의 별지 제2목록 기재 각 부동산에 관하여 C에게 매매예약 가등기를 경료해주기로 하되, 위 각 부동산을 최저 평당 150,000원 이상으로 매매하여 그 대금으로 차용금채무를 변제하기로 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)하였다.

다. 별지 제2목록 기재 각 부동산 중 순번 2, 3 경남 산청군 E, F, G, H 각 임야에 관하여 2012. 5. 23.자 1 명의의 가등기가 말소되지 아니하여 C은 이 사건 약정에 따라 별지 제2목록 기재 부동산 중 위 4필지를 제외한 9필지(이하 '가등기 대상 부동산'이라 한다)에 관하여 가등기를 경료하였는데, 이 사건 각 부동산과 관련하여서는 2012. 11. 14. 별지 제1목록 제2 내지 4항 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 산청등기소 접수 제15770호로 소유권이전청구권가등기를, 2012. 11. 25. 별지 제1목록 제1항 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 산청등기소 접수 제16333호로 소유권이전청구권가등기(이하 이 사건 각 부동산에 관한 C 명의의 가등기를 '이 사건 가등기'라 한다)를 각 경료하였다.

라. 피고는 2013. 8. 13. C으로부터 이 사건 가등기를 양수받아 2013. 8. 14. 이 사건 각 부동산에 관하여 창원지방법원 산청등기소 접수 제11663호로 이 사건 가등기에 대한 이전등기를 경료함과 동시에 같은 등기소 접수 제11664호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 본등기'라 한다)를 경료하였다.

마. 이 사건 가등기를 경료할 당시인 2012. 11. 12. 및 2012. 11. 25.경 가등기 대상 부동산 중 J, K 임야를 제외한 나머지 7필지 임야에 관하여, 2008. 5. 23.자 농업협동조합중앙회의 1순위 근저당권(채권최고액 1,188,000,000원, 2012년 11경 피담보채무 296,000,000원)이, 2012. 9. 28.자 L의 2순위 근저당권(채권최고액 100,000,000원)이 설정되어 있었다.

바. 한편, 원고는 2013. 6. 21. D로부터 이 사건 각 부동산을 매수하고 창원지방법원 산청등기소 2013. 7. 2. 접수 제9326호로 소유권이전등기를 경료하였으나, 피고가 이 사건 가등기에 기하여 본등기를 경료함에 따라 2013. 8. 14. 원고의 소유권이전등기는 직권 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 을 제1 내지 6호증, 을 제10 내지 11호증의 각 기재(각

가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 이 법원의 농협은행 봉곡지점장에 대한 금융거래제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 가등기는 차용금 지급을 담보하기 위하여 설정된 것이므로 가등기담보등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라 한다)이 적용되는데, 이 사건 본등기는 가등기담보법이 정한 청산절차를 거치지 않고 경료한 것이어서 무효이므로 피고는 이 사건 본등기를 말소할 의무가 있다.

나. 판단

1) 가등기담보법은 재산권 이전의 예약에 의한 가등기담보에 있어서 그 재산의 예약 당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에 그 적용이 있는 것이지만(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다27611 판결 등 참조), 재산권 이전의 예약 당시 그 재산에 대하여 선순위 근저당권이 설정되어 있는 경우에는 그 재산의 가액에서 그 피담보채무액을 공제한 나머지 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에만 그 적용이 있다고 봄이 상당하다(대법원 2006. 8. 24. 선고 2005다61140 판결 등 참조).

2) 이 사건 가등기 설정 당시 가등기 대상 부동산의 시가는, 원고가 2013. 6. 21.경 D로부터 매수한 평당 8만 원으로 계산한다 하더라도 1,074,900,000원[= 7,166평(=23,649m² ÷ 3.3) × 평당 8만 원]에 불과하고, 앞에서 본 바와 같이 이 사건 가등기 설정 당시 가등기 대상 부동산에 설정되어 있던 1순위 근저당권의 피담보채무액이 296,000,000원, 2순위 근저당권의 피담보채무액이 1억 원이었으므로, 가등기 대상 부동산의 시가 1,074,900,000원에서 선순위 피담보채무액 합계 396,000,000원을 공제한 나머지 가액 678,900,000원(=1,074,900,000원 - 396,000,000원)은 이 사건 가등기의 피담보채무액인 15억 원 및 이에 대한 법정이자를 초과한다고 할 수 없으므로, 이 사건 가등기에는 가등기담보법이 적용된다고 할 수 없다.

따라서 이 사건 가등기에 가등기담보법이 적용됨을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

3) 다만, 가등기담보법이 적용되지 않는 경우에도 채권자가 채권담보의 목적으로 부동산에 가등기를 경료하였다가 그 후 변제기까지 변제를 받지 못하게 되어 위 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를

경료한 경우에는, 당사자들 사이에 채무자가 변제기에 피담보채무를 변제하지 아니하면 채권채무관계는 소멸하고 부동산의 소유권이 확정적으로 채권자에게 귀속된다는 명시적 특약이 없는 한, 그 본등기도 채권담보의 목적으로 경료된 것으로서 정산절차를 예정하고 있는 이른바 '약한 의미의 양도담보'가 된 것으로 보아야 하고(대법원 1995. 2. 17. 선고 94다38113 판결, 2005. 7. 15. 선고 2003다46963 판결 등 참조), 이와 같이 약한 의미의 양도담보가 된 경우에는 채무의 변제기가 도과된 후라고 하더라도 채권자가 담보권을 실행하여 정산절차를 마치기 전에는 채무자는 언제든지 채무를 변제하고 채권자에게 위 가등기 및 그 가등기에 기한 본등기의 말소를 청구할 수 있다고 할 것이다(대법원 2006. 8. 24. 선고 2005다61140 판결 등 참조).

그런데 이 사건의 경우 채무자인 B이 이 사건 가등기의 피담보채무인 차용금 15억 원 및 이에 대한 법정이자를 전부 변제하였음에 대한 원고의 주장·입증이 없으므로, 원고의 이 사건 본등기 말소의 청구는 결국 이유 없다 할 것이다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정세영

별지