

인천지방법원 2019. 8. 21 선고 2019가단7920 판결 [근저당권설정등기말소]

재판경과

인천지방법원 2020. 9. 10 선고 2019나4649 판결

인천지방법원 2019. 8. 21 선고 2019가단7920 판결

전문

원고 A

소송대리인 B

피고 C

변론 종결 2019. 7. 24.

판결 선고 2019. 8. 21.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 강화등기소 2016. 5.6. 접수 제12624호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 10. 20. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유권을 협의분할에 의한 상속에 의해 취득하였다.

나. 원고는 2015. 6. 1. 이 사건 부동산을 소외 D에게 매도하였고, 잔금을 지급받지 못하였음에도 D의 요청에 의해 2015. 11. 27. 이 사건 부동산에 관하여 D 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. D는 원고에게 2015. 12. 10. 아래와 같은 내용의 약정서를 작성하여 주었다.

2. 매매대금은 103,250,000원으로 한다.

3. 기 지급된 금액(21,000,000원)을 제외한 잔금(82,250,000원)은 2015. 12. 30. 이전 지급하기로 한다.

4. 약정사항은 기 체결(2015. 6. 1.)되었던 매매계약 사항을 매수인이 이행하지 못함에 따라 계약을 파기하여도 무방하나 매수인이 거래토지에 건축허가(강화군청)를 득하게 되면 대출을 받을 수 있으며 대출을 받는 즉시 모든 것보다 우선하여 매매대금을 지급하기로 약속하여 추가 기간을 매도인이 주기로 한 것이다.

5. 매도인은 매수인이 건축허가를 득하기 위하여 매매토지 잔금지급 이전에 우선 등기하여 주고 매수인이 건축허가를 득함과 동시에 대출을 받아 상기 3항을 매수인이 이행하기로 약정한다.

6. 매수인은 건축허가를 최대한 빠른 시간 안에 득해야 하며, 허가를 득하던 못하던 2015.

12. 30. 이전에 잔금을 지급하기로 약정한다.

7. 매수인은 상기 6항을 이행하지 못할 시 물건지 토지 매매는 무효로 하고, 본 물건지를 매도인에게 반환하기로 하며, 이에 따른 소요 비용 및 손해배상을 매수인이 책임지기로 한다.

8. 매도인이 매수인에게 잔금지급 이전에 소유등기를 이전하여 주는 것은 매수인의 건축허가를 득하기 위함에 따른 사항임에도 불구하고 다른 목적으로 진행될 시 이는 사기로 인정하며 매수인은 이에 따른 민형사의 책임을 진다.

라. D는 2015. 12. 17. 이 사건 부동산에 대한 건축허가를 받았음에도 원고에게 매매잔금을 지급하지 않았고, 피고가 소외 E에게 100,000,000원을 대여하여 줄 때 E을 위하여 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 인천지방법원 강화등기소 2016. 5. 26. 접수제12624호로 채권최고액 130,000,000원, 채무자 E, 근저당권자 피고로 된 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

마. 원고는 D를 상대로 이 사건 부동산에 관한 D 명의의 소유권이전등기의 말소를 구하는 소를 제기하여 2019. 4. 24. 인천지방법원 2018가단34802호로 원고의 청구를 인용하는 판결을 선고받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 주장 및 판단

원고는, D가 잔금을 지급하지 못할 경우 매매계약을 무효로 하고 이 사건 부동산의 소유권을 원고에게 원상회복시키기로 약정하였는바, 그에 따라 원고가 제기한 소송에서 D 명의의 소유권이전등기가 원인무효로 말소되어야 함이 확정되었으므로 피고 명의의 이 사건 근저당권도 말소되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 원고의 주장은 이 사건 부동산을 D에게 매도하기로 하고 잔금을 지급받기전에 D에게 소유권이전등기를 마쳐주었으나 D가 잔금 지급 약정을 이행하지 않았다는 것으로서 이러한 사정만으로 그 매매계약 및 그에 기초한 D 명의의 소유권이전등기가 당연 무효인 것은 아니고 원고로서는 D와의 매매계약을 해제하고 그 원상회복으로 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있을

뿐이다. 그런데 원고는 민법 제548조에 의하여 제3자에게는 그 매매계약의 해제를 대항할 수 없다 할 것인데, 피고는 D 명의의 소유권이전등기를 믿고 E에 대한 채권을 담보하기 위하여 이 사건 근저당권을 설정한 제3자에 해당한다 할 것이므로 원고는 피고에게 매매계약의 해제로 대항할 수 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다(원고가 D를 상대로 제기한 소유권이전등기 말소소송에서 원고의 청구를 인용하는 판결이 선고되어 확정되었다 하더라도 그 판결이 기판력이 제3자인 피고에게 미친다고 할 수 없고, 피고의 근저당권도 당연 무효가 되어 말소되어야 한다고 볼 수 없다).

3. 결론

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

판사 이진재

목 록

인천 강화군 F 전 413㎡. 끝.