

서울북부지방법원 2018. 11. 29 선고 2018나31239 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 금성

담당변호사 유현주

피고, 피항소인 B(변경 전 이름: C)

소송대리인 법무법인 서울센트럴

담당변호사 이승철

변론 종결 2018. 7. 19.

판결 선고 2018. 11. 29.

제 1 심 판결 서울북부지방법원 2018. 1. 26. 선고 2017가단121578 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 이행을 명하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 1997. 10. 24.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게, 별지 기재 부동산에 관하여 1997. 10. 24.자매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 이유 제2쪽 하단 7행의 '139,5000,000원'을 '139,500,000원'으로, 제3쪽 1행의 '원고'를 '피고'로, 제3쪽 사.항 글상자 안 6행의 '16,500,000원'을 '13,000,000원'으로 각 고치는 외에는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 주장

가. 원고는 피고와 체결한 1997. 10. 24.자 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하였으므로, 피고에 대하여 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다. 나. 피고가 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 하지 않고 있는 사이에 이 사건 가압류등기가 마쳐짐으로써 원고는 이 사건 부동산에 관하여 완전한 소유권을 취득하지 못하고 그 재산권 행사에 이 사건 가압류 청구금액 상당의 제약을 받게 되었으므로, 피고는 채무불이행에 따른 손해배상 또는 매도인의 담보책임으로 원고에게 이 사건 가압류 청구금액 50,000,000원 상당의 손해를 배상하여야 한다.

3. 판단

가. 소유권이전등기청구 부분에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2) 피고의 항변에 관한 판단

가) 계약해제 또는 동시이행 항변

피고는, 원고가 이 사건 부동산에 관한 매매대금을 모두 지급하지 아니하였으므로 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 원고의 채무불이행을 이유로 해제되었거나, 아직 매매계약이 유효하다고 하더라도 원고로부터 매매잔금을 지급받을 때까지 원고의 소유권이전등기청구에 응할 수 없다고 주장하나, F이 이 사건 부동산을 원고에게 매도한 실질적인 매도인이고, 원고가 F에게 잔금 80,000,000원을 지급함으로써 원고는 매매대금지급의무를 이행하였음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고가 매매대금을 모두 지급하지 않았음을 전제로 하는 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 소멸시효 완성 항변

피고는, 원고가 이 사건 부동산을 적법하게 인도받은 것이 아니라 점유 침탈에 의해 점유를 개시하였으므로, 원고의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 10년의 소멸시효에 걸려 그 시효완성으로 소멸하였다고 주장한다.

토지나 건물 등 부동산을 매수한 자가 아직 자기 명의로 그 소유권이전등기를 경료하지 못하였으나 그 매매목적물의 인도를 받아 이를 사용·수익하고 있는 경우에는, 물권변동에 있어서 형식주의를 취하는 우리의 법제상으로 보아 매수인에게 법률상의 소유권은 이전된 것이 아니므로 매수인의 등기청구권은 채권적 청구권에 불과하여 소멸시효 제도의 일반 원칙에 따르면 매매목적물을 인도받은 매수인의 등기청구권도 소멸시효에 걸린다고 할 것이지만, 부동산의 매수인으로서 그 목적물을 인도받아서 이를 사용·수익하고 있는 경우에는 시효제도의 존재이유에 비추어 보아 그 매수인을 권리위에 잠자는 것으로 볼 수도 없고, 또 매도인의 명의로 등기가 남아있는 상태와 매수인이 인도받아 이를 사용·수익하고 있는 상태를 비교하면 매도인 명의로 잔존하고 있는 등기를 보호하기 보다는 매수인의 사용·수익 상태를 더욱 보호하여야 할 것이며, 만일 이러한 경우의 등기청구권도 다른 일반채권과 동일하게 소멸시효에 걸린다면 매도인의 등기이전의무가 소멸되는 데

그치는 것이 아니고 더 나아가 매도하여 기히 매수인에게 인도까지 완료한 매매목적물이 매도인에게 환원되어야 하는 결과가 되어, 비록 그 책임이 매수인의 등기청구권 행사의 태만에 있다고는 할지라도 우리나라 부동산거래의 현실정에 비추어 심히 불합리하다고 아니할 수 없다. 따라서 부동산을 매수한 자가 그 목적물을 인도받은 경우에는 그 매수인의 등기청구권은 다른 채권과는 달리소멸시효에 걸리지 않는다고 해석함이 타당하다(대법원 1976. 11. 6. 선고 76다148 전원합의체 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 1997. 12. 30. 피고의 제지를 뿌리치고 유리창을 깬 뒤 이 사건 부동산에 들어가 이를 점유하기 시작하여 이 사건 부동산을 적법하게 인도받은 것이 아니라고 하더라도, 위 기초사실에 의하면, 그후 피고가 원고를 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구하는 취지의 선행 소송 진행 중에 원 · 피고는 2001. 10. 19. '피고는 이 사건 부동산의 소유권 등 일체의 권리가 원고에게 있음을 인정하고, 원고로부터 13,000,000원 및 원고가 F으로부터 받은 중도금 및잔금 영수증을 교부받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료하여 주기로 한다'는 내용의 합의를 하였고, 피고는 위 합의에 따라 선행 소송을 취하한 뒤 현재까지 원고의 점유 침탈을 이유로 원고에 대하여 이 사건 부동산의 인도를 구하거나 점유회수의 소를 제기한 바 없는 것으로 보이는바, 이러한 선행 소송의 경과와 위 합의 내용 및 그 이후의 상황 등에 비추어 보면, 피고는 위 합의를 할 당시에는 원고가 이 사건 부동산의 매수인으로서 이를 점유하는 것을 승인하고 그 전제하에 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기와 금원 지급 등에 관하여 위와 같은 내용의 합의를 하였다고 보이므로, 위 합의가 이루어질 무렵에는 원고의 불법점유의 하자가 치유되어 원고가 이 사건 부동산의 매수인으로서 적법하게 이를 인도받아 사용 · 수익하고 있는 것과 같은 상태가 되었고(그 후 위 합의가 제대로 이행되지 않았다 하더라도 위와 같이 피고가 원고의 점유 상태를 승인한 이상 원고의 점유가 다시 불법점유가 되는 것은 아니다), 그때부터는 원고가 권리위에 잠자는 자에 해당한다고 볼 수 없어 원고의 소유권이전등기청구권이 소멸시효에 걸리지 않는다고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

3) 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 1997. 10. 24.자 매매를 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 손해배상청구 부분에 관한 판단

이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결 후 매수인인 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지기 전에 이 사건 부동산에 관하여 청구금액 50,000,000원의 이 사건 가압류등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위와 같이 이 사건 가압류 등기가 마쳐진 사실만으로 바로 원고가 위 청구금액 상당의 손해를 입었다고 인정하기 부족하고 달리이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 이를 일부 취소하고 피고에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 명하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 최기상, 판사 윤현정, 판사 신서원

목목

(1등의 건물지 표시)

서울특별시 노원구

철근콘크리트구조 평사라브지붕

4층 근린생활시설, 연립주택

지1층 64.35㎡

지1층 253.54㎡

1층 198.83㎡

1층 60.06㎡

2층 255.41㎡

3층 228.68㎡

4층 158.11㎡

옥탑1층 15.08㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 노원구 일야 541㎡

(전유부분의 건물지 표시)

제2층 호

철근콘크리트조

95.66㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 541분의 58.68 -이상-