

서울중앙지방법원 2016. 4. 5 선고 2015가단115518 판결 [소유권이전등기말소절차에 대한
승낙청구]

전 문

원고A

피고1. 한국자산관리공사

2. B

변론 종결2016. 3. 22.

판결 선고2016. 4. 5.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 철원등기소 2008. 7. 3. 접수 제9707호로 마친 C 명의의 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.
2. 원고의 피고 한국자산관리공사에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 한국자산관리공사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 한국자산관리공사는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 철원등기소 2008. 7. 3. 접수 제9707호로 마친 C 명의의 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2008. 6. 20. 소외 C과 사이에 아래와 같이 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관한 내용이 포함된 합의서(원고를 '을', C을 '갑'이라 한다, 이하 '이 사건 합의'라고 한다)를 작성하고, 이 사건 토지에 관하여 의정부지방법원 철원등기소 2008. 7. 3. 접수 제9707호로 같은 날짜 매매를 원인으로 한 C 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

1. 을은 현재 을의 소유로 되어 있는 이 사건 토지의 소유권을 갑에게 이전해 주기로 하되 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 2008. 6. 30.까지 갑에게 교부하기로 한다.
2. 갑은 을에게 이 사건 토지에 관한 매매대금으로 5,000만 원을 지급하기로 하되 그 지급기한은 2008. 9. 30.까지 하기로 한다. 만약에 갑이 이를 이행하지 않을 경우에는 갑과 을 사이에 체결한 이 사건 토지에 대한 매매계약은 무효로 하기로 하며, 갑은 을에게 즉시 이 사건 토지에 관하여 소유권을 원상회복해 주어야 한다.
3. 갑은 을로부터 이 사건 토지에 관하여 소유권을 이전받는 즉시 이 사건 토지에 담보를 설정하여 금융기관으로부터 4억 원을 대출받기로 한다. 만약에 금융기관으로부터 대출받는 것이 여의치 않을 경우에는 갑은 책임지고 다른 방법으로 자금을 마련해야 한다.

나. C은 위 매매대금 지급기한인 2008. 9. 30.이 경과하도록 원고에게 이 사건 토지 매매대금을 지급하지 않았다. 그 후 이 사건 토지에 관하여 피고 B이 2009. 3. 18. 의정부지방법원 고양지원 2009카단1593호로 청구금액 1,800만 원의 가압류결정을 받아 가압류등기를 마치고, 피고 한국자산관리공사가 2009. 8. 18. 같은 지원 2009카단5109호로 청구금액 29,607,526원의 가압류결정을 받아 가압류등기를 마쳤다.

다. C은 2009. 9. 7. 언니인 D에게 이 사건 토지에 관하여 의정부지방법원 철원등기소 2009. 9. 7.

접수 제10668호로 같은 날짜 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 제2차 이전등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

라. 원고는 서울중앙지방법원 2013가단194715호로 '이 사건 토지에 관한 2008. 6. 20.자 매매계약은 C의 매매대금지급의무 불이행으로 인하여 실효되었고, 2009. 9. 7.자 매매계약은 통정허위표시로서 무효'라는 이유로 C, D을 상대로 이 사건 이전등기 및 이 사건 제2차 이전등기의 말소 등을 청구하여 2014. 6. 26. 승소 판결을 선고받았다. 이후 C, D이 서울중앙지방법원 2014나37391호로 항소하였으나 항소가 기각되고, 다시 대법원 2015다11168호로 상고하였으나 상고가 기각됨에 따라 위 판결이 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

C이 이 사건 합의에서 정한 지급기한(2008. 9. 30.)까지 원고에게 이 사건 토지에 관한 매매대금을 지급하지 않았으므로 원고와 C 사이의 2008. 6. 20.자 매매계약은 소급적으로 실효되었고, 그에 따라 C 앞으로 마쳐진 이 사건 이전등기도 무효로 되었다. 따라서 원고가 이 사건 토지의 진정한 소유자이므로, 이 사건 토지의 가압류권자로서 등기부상 이해관계 있는 제3자인 피고들은 이 사건 이전등기의 말소등기에 대하여 각 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 판단

민사소송법 제150조 제1항(자백간주)

나. 피고 한국자산관리공사에 대한 판단

피고 한국자산관리공사는, 원고가 민법 제548조 제1항 단서 소정의 제3자에 해당하는 자신에게는 위 2008. 6. 20.자 매매계약의 실효를 이유로 대항할 수 없다는 취지로 항변한다.

계약 당사자의 일방이 계약을 해제하였을 때에는 계약은 소급하여 소멸하고 각 당사자는 원상회복의 의무를 지게 되나, 이 경우 계약해제로 인한 원상회복등기 등이 이루어지기 전에는 계약의 해제를 주장하는 자와 양립되지 아니하는 법률관계를 가지게 되었고 계약해제 사실을 몰랐던 제3자에 대하여는 계약해제를 주장할 수 없으며, 이러한 법리는 실권특약부 매매계약이 그 특약에 의하여

소급적으로 실효되는 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2000. 4. 21. 선고 2000다584 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 토지에 관하여 C 명의의 이 사건 이전등기가 마쳐진 다음 이 사건 합의에서 정한 매매대금 지급기한이 경과한 후에 피고 한국자산관리공사가 이 사건 토지에 관하여 가압류등기를 마친 사실, 위 가압류 등기 당시 이 사건 토지에 관하여 원고 명의의 원상회복등기가 마쳐지지 않았던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 한국자산관리공사는 실효된 2008. 6. 20.자 매매계약으로부터 생긴 법률적 효과를 기초로 새로운 이해관계를 맺은 제3자에 해당한다.

그렇다면 원고는 특별한 사정이 없는 한 선의의 제3자인 피고 한국자산관리공사에게는 2008. 6. 20.자 매매계약의 소급적 실효를 이유로 대항할 수 없으므로, 피고 한국자산관리공사의 항변은 이유 있다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 한국자산관리공사에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

판사안승훈

별지