

울산지방법원 2016. 11. 25 선고 2015가단62172 판결 [소유권이전등기 등 말소청구]

재판경과

울산지방법원 2017. 11. 16 선고 2016나24512 판결

울산지방법원 2016. 11. 25 선고 2015가단62172 판결

전문

원고 A

피고 1. B

2. 울산중앙신용협동조합

3. 신용보증기금

변론 종결 2016. 11. 8.

판결 선고 2016. 11. 25.

주문

1. 피고 B는 원고로부터 21,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재각 부동산에 관하여 울산지방법원 2012. 1. 10. 접수 제2564호로 마친 각 소유권이 전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 울산중앙신용협동조합, 신용보증기금에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가, 원고와 피고 울산중앙신용협동조합, 신용보증기금 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 원고에게 피고 울산중앙신용협동조합은 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 울산지방법원 2012. 1. 19. 접수 제5738호와 같은 법원 2014. 9. 17.접수 제96583호로 각 마친 근저당권설정등기 및 별지목록 제1항 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2012. 1. 19. 접수 제5739호로 마친 지상권설정등기의, 피고 신용협동조합은 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2014. 11. 27. 접수 제133701호로 마친 가압류등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

원고는 2011. 4. 8. C으로부터 4,600만 원을 차용하면서 C에게 그 담보로 별지 목록기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기청구권가 등기를 마쳐준 사실, 피고 B는 2012. 1. 2. C으로부터 위 소유권이전등기청구권가등기를 이전받은 다음, 같은 달 10. 원고로부터 위 가등기에 기하여 주문 제1항 기재 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 넘겨받은 사실, 피고 B와 C은 이사건 소유권이전등기 과정에서 아무런 청산절차를 거치지 않은 사실, 원고는 2014. 2.12. 피고 B에게 위 차용금 중 2,500만 원을 변제한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

위 인정사실에 의하면, 위 소유권이전청구권가등기는 가등기담보 등에 관한 법률(이하

'가등기담보법'이라 한다)에서 정한 담보가등기에 해당하므로, 아무런 청산절차 없이 위 가등기에 기하여 마쳐진 이 사건 소유권이전등기는 가등기담보법이 정한 청산절차를 위반하여 담보가등기에 기초한 본등기가 이루어진 것으로서 무효이다. 따라서 피고B는 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 2,100만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 피고 울산중앙신용협동조합, 신용보증기금에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

- 1) 이 사건 각 부동산의 소유자인 원고는 2011. 4. 11. C로부터 차용한 금원을 담보할 목적으로 C에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2011. 4. 8. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.
- 2) C은 2012. 1. 2. B에게 이 사건 가등기를 이전하고 그 이전등기를 마쳐주었다. 그 후 원고는 2012. 1. 10. B에게 이 사건 가등기에 기하여 2011. 11. 20. 매매를 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 3) B는 피고 울산중앙신용협동조합(이하 '피고 울산신협'이라 한다)에게, 이 사건 각 부동산에 관하여 2012. 1. 19. 채권최고액 7억 4,100만 원, 채무자 B로 된 근저당권설정등기를, 2014. 9. 17. 채권최고액 1억 3,000만 원, 채무자 B로 된 근저당권설정등기를 각 마쳐주었고(위 각 근저당권설정등기를 통틀어 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다), 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)에 관하여 2012. 1. 19. 건물 기타 공작물이나 수목의 소유를 목적으로 한 존속기간 2012. 1. 19.부터 30년간의 지상권설정등기(이하 '이 사건 지상권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다.
- 4) 울산지방법원 2014카단10652호 가압류결정에 따라 이 사건 각 부동산에 관하여 2014. 11. 27. 청구금액 14억 8,500만 원, 채권자 피고 신용보증기금의 가압류등기(이하 '이 사건 가압류등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

이 사건 가등기는 담보가등기로서 가등기담보법이 정한 청산절차를 거쳐야 이 사건 가등기에 기한 본등기가 가능함에도, B는 아무런 청산절차 없이 이 사건 가등기에 기하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으므로, 이 사건 소유권이전등기는 가등기담보법이 정한 청산절차를 위반하여 무효이다. 피고 울산신협 명의의 이 사건 근저당권설정등기, 지상권설정등기 및 피고 신용보증기금 명의의 가압류등기도 모두 무효인 이 사건 소유권이전등기에 터 잡아 이루어졌으므로 역시 무효이다. 따라서 원고에게, 피고 울산신협은 이 사건 근저당권설정등기 및 지상권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 신용보증기금은 이 사건 소유권이전등기의 말소에 대하여 승낙의 의사표시를 하여야 할 의무가 있다[원고는 피고 신용보증기금에게 이 사건 가등기의 말소등기절차 이행을 구하나, 이는 이 사건 소유권이전등기의 말소에 대하여 승낙의 의사표시를 구하는 취지로 선행할 수 있다(대법원 1998.11. 27. 선고 97다41103 판결 등 참조)].

2) 위 피고들의 주장

첫째로, 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 담보가치가 원고의 C에 대한 피담보채무액에 미치지 못하였으므로, 이 사건 가등기는 가등기담보법의 적용을 받지 않고, 따라서 이 사건 가등기에 기한 본등기에는 가등기담보법에서 정한 청산절차가 요구되지 않는다.

둘째로, 설령 이 사건 가등기가 가등기담보법의 적용을 받는다고 가정하더라도, 위 피고들은 이 사건 가등기가 담보가등기로서 가등기담보법의 적용을 받는다고 이 사건 소유권이전등기가 가등기담보법이 정한 청산절차 없이 이루어졌다는 사실을 알지못하였으므로, 원고는 가등기담보법 제11조 단서에서 정한 '선의의 제3자'인 위 피고들에게 이 사건 소유권이전등기의 무효를 주장할 수 없다.

다. 판단

1) 가등기담보법 적용 여부

가등기담보법은 재산권 이전의 예약에 의한 가등기담보에 있어서 그 재산의 예약 당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에 적용되지만, 재산권 이전의 예약 당시 그 재산에 대하여 선순위 근저당권이 설정된 경우에는 그 재산의 가액에서 그 피담보채무액을 공제한 나머지 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에만 적용된다(대법원 2006. 8. 24. 선고 2005다61140 판결 등참조).

앞서 든 증거들 및 갑 제5, 6, 8호증, 을나 제2, 4 내지 7호증(가지번호 포함), 을다 제2호증의 각 기재, 증인 C, D의 각 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 합계 944,838,080원을 넘지 못했던 반면에, 당시 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액은 합계 607,432,602원이고, 이 사건 가등기의 피담보채무액은 최소 5억 원이 넘는 금액이었다. 따라서 이 사건 각 부동산의 예약 당시가액이 선순위 근저당권 및 이 사건 가등기의 각 피담보채무액의 합산액을 초과하지 않는다. 결국, 이 사건 가등기는 가등기담보법의 적용을 받지 않으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 타당하지 아니하다.

① 이 사건 각 부동산에 대한 시가는 2010. 2. 12. 기준 770,230,100원, 2010. 9.27. 기준 801,724,680원, 2011. 3. 10. 기준 944,838,080원, 2014. 9. 4. 기준 922,009,100원이다.

② 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 피고 울산신협 앞으로 채권최고액 1억 400만 원, 2,800만 원, 7억 4,100만 원의 각 근저당권이 설정되어 있는 상태였고, 원고의 울산신협에 대한 위 근저당권부채무의 합계액은 607,432,602원이었다

③ C은 이 법정에 증인으로 출석하여 '이 사건 매매예약 체결 당시 원고 부부에 대하여 약 6억 7,000만 원의 대여금 채권이 있었고, 이 사건 가등기는 위 대여금 채권을 담보하기 위하여 이루어졌다.'라는 취지로 진술한다. 원고의 남편 D는 2012년경 C이 D를 사기죄로 고소한 사건에서 수사기관의 조사를 받으면서 '본인이 C으로부터 합계 5억 2,400만 원을 차용한 것이 맞고, 그 담보로 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 가등기를 마쳐주었다.'라는 취지로 진술하였다. D는 이 법정에 증인으로 출석하여서도 당시 C에 대한 차용금 채무액이 5억 원 이상이었다고 진술하였다.

④ 원고는 이 사건 소유권이전등기 경료 후 약 3년 10개월이 경과하도록 아무런이의를 제기한 바

없다. 원고의 아들 E은 2015. 10.경 이 사건 각 부동산에 대한 임의 경매절차에서 이 사건 각 부동산을 낙찰받기도 하였다(다만, E은 낙찰대금을 납부하지못하여 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하지는 못하였다).

2) 가등기담보법 제11조 단서 '제3자' 해당 여부

가) 이 사건 가등기가 가등기담보법의 적용을 받는다고 가정하여 판단한다.

B가 이 사건 소유권이전등기를 경료하면서 가등기담보법이 정한 청산절차를 이행하였다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 소유권이전등기는 말소되어야 하고, 이에 터 잡은 이 사건 근저당권설정등기, 지상권설정등기 및 가압류등기 또한 각 말소되어야 한다.

나) 이에 대한 위 피고들의 둘째 주장에 대하여 본다.

가등기담보법 제11조는 "채무자등은 청산금채권을 변제받을 때까지 그 채무액(반환할 때까지의 이자와 손해금을 포함한다)을 채권자에게 지급하고 그 채권담보의 목적으로 마친 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다. 다만, 그 채무의 변제기가 지난 때부터 10년이 지나거나 선의의 제3자가 소유권을 취득한 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있다. 위 단서의 입법취지는 담보권자의 명의로 경료된 소유권이 전등기의 외관을 신뢰한 제3자를 보호함으로써 거래의 안전을 보호하려는 것이다. 따라서 위 단서에서 말하는 '제3자'에는 소유권이전등기의 외관을 신뢰하여 담보물의 소유권을 취득한 제3자뿐만 아니라 위와 같은 소유권이전등기에 의하여 형성된 권리관계에 기초하여 새로운 권리관계를 형성한 근저당권자나 가압류권자 등도 포함한다고 해석하는 것이 위 단서의 입법취지에 부합한다.

앞서 든 증거들 및 을나 제1호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 피고들은 이 사건 소유권이전등기가 가등기담보법에 위반하여 이루어진 사실을 몰랐던 선의의 제3자로서 앞에서 본가등기담보법 제11조 단서 및 이에 관한 법리들에 따라 원고에 대하여 자신의 근저당권이나 가압류가 유효함을 주장할 수 있다. 따라서 이 점을 지적하는 위 피고들의 위주장은 타당하다.

① 이 사건 각 부동산에 관한 부동산등기부등본에는 이 사건 소유권이전등기의 원인이 2011. 11.

20.자 매매로 기재되어 있다.

② 위 피고들로서는 위 부동산등기부등본의 기재 이외에 이 사건 소유권이전등기의 경위를 알 수 있는 다른 자료를 가지고 있지는 않았던 것으로 보인다.

③ 피고 울산신협은 이 사건 소유권이전등기의 추정력에 따라 B가 이 사건 각 부동산의 적법한 소유자라고 믿고, 이 사건 각 부동산을 담보로 B에게 2012. 1. 19.5억 7,000만 원을, 2014. 9. 17. 1억 원을 각 대출해 주었다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 정당하므로 이를 인용하고, 피고 울산중앙신용협동조합, 신용보증기금에 대한 청구는 정당하지 아니하므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 배용준

부 동 산 목 록

1. 울산 울주군 F 대 758.1㎡
2. 위 지상 제가동호 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층
제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 96㎡
3. 위 지상 제나동호 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층
단독주택 및 제2종근린생활시설 163.94㎡. 끝.