

인천지방법원 부천지원 2012. 11. 27 선고 2012가단9951 판결

[소유권이전등기청구권가등기취소]

재판경과

인천지방법원 2013. 9. 27 선고 2013나355 판결

인천지방법원 부천지원 2012. 11. 27 선고 2012가단9951 판결

전 문

원고A

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 이준형

변론 종결 2012. 10. 23.

판결 선고 2012. 11. 27.

주 문

1. 이 사건 소 중 소유권이전청구권가등기 이전등기의 말소 청구 부분을 각하한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 2007. 9. 7. 접수 제117827호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 2008. 1. 28. 접수 제12090호로 마친 소유권이전청구권가등기의 이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가 C연립재건축주택조합(이하 C주택조합이라고 한다)은 부천시 오정구 D 외 3필지 지상에 아파트(이하 이 사건 아파트라 한다)의 재건축 사업을 시행하기 위해 조직된 도시 및 주거환경정비법상의 조합이다.

나. C주택조합은 2003. 8. 4. E 주식회사(이하 E이라 한다)를 이 사건 아파트 96세대(조합원 62세대, 일반분양분 34세대) 재건축 공사의 시행 및 시공업체로 선정하면서 E에게 공사대금 일부에 대하여 대물로 이 사건 아파트 일반분양분 34세대의 분양권을 주기로 약정하였다. 이에 따라 C주택조합은 E에게 C주택조합과 E이 공동 매도인으로 기재되어 있는 백지 분양계약서 여러 장을 교부하여 주었다

다. E은 이 사건 아파트 중 일반분양분 27세대에 관하여 이중분양을 하였다. C주택조합과 E로부터, F은 2005. 11. 9. 이 사건 아파트 중 G호를, 원고는 2005. 11. 10. 이 사건 아파트 중 H호를, I은 2005. 11. 18. 이 사건 아파트 중 J호를 각 이중으로 분양받았고, F은 K은행으로부터 80,150,000원의 중도금대출을, 원고와 I은 각 L은행으로부터 81,000,000원의 중도금대출을 받았으며, 위 대출금들은 E 명의의 계좌로 송금되었다.

라. E은 2006. 9. 25. C주택조합에게 공사포기각서를 제출하였고, 이후 주식회사 M(이하 M이라 한다)이 시공사가 되어 이 사건 아파트를 완공하였다.

마. 한편, C주택조합은 2007. 3.경 원고, F, I에게 각 2007. 3. 15.까지 중도금을 납입하지 아니하는 경우 분양계약을 해지한다는 통지를 하였다. 원고는 C주택조합과 M에게 '기존 분양계약을 무효로

하고 새로운 분양계약을 체결하며 은행대출금액을 새로운 분양계약의 중도금으로 대체한다는 등'의 내용의 확인서를 제출하였다.

바. C주택조합과 M은 2007. 8. 21. 준공정산합의 및 조합청산업무계획을 확정하였는데, 일반분양분에 대하여 등기명의를 조합으로 할 경우 이중분양의 미해결 수분양자로부터 가처분 또는 가압류 등이 있을 수 있고 소송 등이 있게 되므로 준공 즉시 일반분양분 해결분에 대해서는 조합으로 보존등기, 재분양자로 이전등기를 하고, 잔금 완납시까지 시공사 명의로 가등기를 하기로 하였다.

사. C주택조합은 2007. 8. 29. 원고와 사이에 이 사건 아파트 중 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 부동산이라 한다)에 관하여 다음과 같은 조건으로 분양계약(이하 이 사건 분양계약이라 한다)을 체결하였다.

- 총 분양대금 200,654,000원

- 계약금 9,788,000원 계약시에 지급, 중도금 161,130,000원

- 잔금 29,736,000원, 지급일 2007. 10. 31.

- F의 80,130,000원의 중도금 대출, 원고의 81,000,000원의 중도금 대출을 C주택조합이 승계하고 중도금 161,130,000원에 충당한다.

- I의 81,000,000원의 중도금 대출은 C주택조합이 2007. 10. 31.까지 상환한다. 지체시 은행이자는 C주택조합이 부담하고, 실제 상환 차액(상환하지 못한 금액의 의미로 보임)은 잔금으로 정산한다.

아. C주택조합은 이 사건 부동산에 관하여 2007. 9. 7. 소유권보존등기를 마친 후 같은 날 원고에게 2007. 8. 29.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, M은 같은 날 인천지방법원 부천지원 접수 제117827호로 2007. 8. 29.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 이 사건 가등기라 한다)를 마쳤다. 원고는 소유권이전등기에 따른 취득세, 등록세를 납부하였다.

자. 피고는 2008. 1. 28. 인천지방법원 부천지원 접수 제12090호로 2008. 1. 28.자 매매를 원인으로 하여 이 사건 가등기의 이전등기(이하 이 사건 부기등기라 한다)를 마쳤다.

차. C주택조합은 I의 L은행 중도금대출금을 상환하지 아니하였다. F은 2008. 3.경 K은행 중도금 대출을 모두 변제하였고, 원고는 현재까지 원고와 I의 중도금대출의 원리금을 변제하고 있다.

카. 한편, M이 이 사건 부기등기에 관하여 처분금지가처분신청을 하여 2008. 5. 19. 이 사건 부기등기에 관하여 처분금지가처분등기가 마쳐졌다(위 가처분 등기는 2010. 1. 19. 말소되었다). 타. 피고와 C주택조합은 2008. 7.경 원고에게 '이 사건 가등기(부기등기)는 조합과 소유자 사이의 합의에 따라 말소되어야 하나 가처분 기입등기로 소송 중이어서 가처분 말소를 위한 소송에서 승소할 경우 이 사건 가등기를 무조건 말소하며, 이 사건 건물의 세입자 N의 보증금 105,000,000원을 인정한다'는 취지를 기재한 확인서(이하 이 사건 확인서라 한다)를 교부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 4 내지 8호증, 을1, 2, 7, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 부기등기의 말소 청구 부분에 관한 판단

직권으로 이 사건 소 중 이 사건 부기등기 말소 청구 부분의 적법 여부에 관하여 보건대, 가등기의 이전에 의한 부기등기는 기존의 가등기에 의한 권리의 승계를 등기부상 명시하는 것일 뿐으로 기존의 주등기인 가등기에 종속되어 주등기와 일체를 이루는 것이어서 가등기가 당초 원인무효인 경우 주등기인 가등기의 말소만 구하면 되고 그 부기등기는 별도로 말소를 구하지 않더라도 주등기의 말소에 따라 직권으로 말소되는 것이므로(대법원 1994. 10. 21. 선고 94다17109 판결 등 참조), 이 사건 가등기에 기초한 2008. 1. 28.자 피고 명의의 소유권이전청구권가등기이전의 부기등기의 말소를 별도로 구할 소의 이익은 없다.

3. 이 사건 가등기 말소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 이 사건 가등기는 원고의 동의 없이 C주택조합과 피고에 의하여 마쳐진 원인이 없는 것이고, 피고가 이 사건 확인서를 작성하면서 가처분이 해결되면 말소한다고 하였으므로 피고는 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 C주택조합은 채권자들의 가압류 등을 피하기 위하여 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁을 한 것이고, 처분금지를 위하여 시공사인 M 명의로 이 사건 가등기를 한 것이다. 아울러 C주택조합과 원고 사이에 분양대금 정산이 끝나지 않았고, 피고는 C주택조합에 대하여 공사대금채권이 남아 있어 이 사건 가등기는 분양대금 정산 및 피고의 공사대금채권을 담보하기 위한 담보 가등기의 성격도 있다.

또한 C주택조합은 원고 등의 중도금대출금이 최초 분양계약서에 명시된 계좌로 입금되었고 최초 분양계약의 해제에 따라 중도금대출금을 반환할 의무가 있다고 착오에 빠져 원고 등의 중도금대출금을 이 사건 분양계약의 중도금으로 대체하였는데, 원고와 I의 중도금대출금은 최초 분양계약서에 명시된 계좌가 아닌 E 명의의 다른 계좌로 입금되어 C주택조합이 반환할 의무가 없는 것으로 밝혀져, 원고에게 2012. 8.경 C주택조합은 이 사건 분양계약을, C주택조합과 피고는 이 사건 확인서에 기한 가등기 말소 약정을 각 취소한다는 통지를 하였다. 이에 따라 원고는 이 사건 부동산 소유권을 취득할 근거가 없고 피고는 C주택조합의 지시에 따라 이 사건 가등기를 유지하고 있다. 따라서 원고의 이 사건 가등기 말소 청구는 이유 없다.

나. 판단

살피건대, 원고와 M 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매예약이 체결된 바 없고, C주택조합이 원고에게 이 사건 부동산을 명의신탁하였다고 인정할 만한 자료가 없다.

또한 이 사건 가등기가 담보가등기라 하더라도 M이 C주택조합에 대하여 공사대금 채권이 있다고 인정할 만한 자료가 없고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약에 의하면 C주택조합이 잔금지급일까지 I의 중도금 대출을 상환하지 못하는 경우 잔금으로 정산한다고 하였는데, C주택조합이 상환을 하지 아니하여 원고는 이 사건 분양계약에서의 분양대금을 모두 지급하였다고 할 것이므로, 어느 모로 보나 이 사건 가등기의 피담보채권은 존재하지 아니한다고 할 것이다.

설령 피고 주장대로 C주택조합이 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결하였고 이 사건 분양계약을 취소하였다고 하더라도 그 취소가 효력이 있다고 할 경우 C주택조합과 원고 사이에 부당이득반환의 문제가 발생할 뿐 그러한 사정으로 이 사건 가등기가 유효하게 된다고 할 수 없다.

따라서 피고가 이 사건 확인서에 의하여 말소를 약정하였을 뿐만 아니라 이 사건 가등기는 원인이 없거나 피담보채권이 존재하지 아니하므로, 피고는 원고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고의 이 사건 소 중 이 사건 부가등기 말소 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 이 사건 가등기 말소 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사양상익

별지