

청주지방법원 제천지원 2016. 4. 14 선고 2015가단1266 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원 고 주식회사 케이알앤씨

피 고 1. A

2. B

3. C

4. D

변론 종결 2016. 3. 9.

판결 선고 2016. 4. 14.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

E에게(서울 마포구 F)에게, 피고 A은, 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여, 청주지방법원 제천지원 등기계 2002. 5. 9. 접수 제10908호로 마친 각

소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다), 청주지방법원 제천지원 등기계 2012. 1. 3.

접수 제132호로 마친 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 제1소유권이전등기'라 한다)의, 피고 B는 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 제천지원 등기계 2012. 1. 3. 접수 제133호로 마친 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 제2 소유권이전등기'라 한다)의 각 말소등기절차를 이행하고, 별지 목록제4항 기재 부동산에 관하여, 피고 C은 청주지방법원 제천지원 등기계 2012. 1. 3. 접수 제134호로 마친 소유권이전등기(이하 '이 사건 제3 소유권이전등기'라 한다)의, 피고D은 청주지방법원 제천지원 등기계 2012. 11. 8. 접수 제31622호로 마친 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(원래 상호는 '주식회사 정리금융공사'였는데, 2009. 11. 11. 현재의 상호로 변경되었다. 이하 상호변경 전후를 불문하고 '원고'라 한다)는 2004년경 E를 상대로 1997. 9. 30.자 대여금의 지급을 구하는 소를 제기하여, 2005. 12. 23. 'E는 원고에게 473,489,237원 및 그 중 143,918,021원에 대하여 2003. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 연25%의 비율에 의한 금원을 지급하라'는 내용의 판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵확정되었다.

나. 이 사건 각 부동산에 관하여, E는 2002. 5. 9. 2002. 2. 28.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료하였고, 같은 날 피고 A에게 2002. 5. 8.자 매매예약을 원인으로 하는 이 사건 가등기를 경료하여 주었다.

다. 피고 A은 2012. 1. 3. E로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 가등기에 기하여 2011. 12. 29.자 매매를 원인으로 하는 이 사건 제1 소유권이전등기를 경료받았고, 같은 날 피고 B에게 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1,2, ③ 부동산'이라 한다)에 관하여 2011. 12. 29.자 매매를 원인으로 하는 이 사건 제2소유권이전등기를 경료하여 주고, 피고 C에게 별지 목록 제4항 기재 부동산(이하 '이 사건 제4 부동산'이라 한다)에 관하여 2011. 12. 29.자 매매를 원인으로

하는 이 사건 제3 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

라. 피고 C은 2012. 11. 8. 피고 D에게 이 사건 제4 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정등기를 경료하여 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 주위적 청구원인에 관한 판단

1) 청구원인

피고와 E 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 2002. 5. 8.자 매매예약은 통정허위표시에 의한 것으로서 무효이다. 위와 같이 무효인 매매예약에 기하여 경료된 이 사건 가등기는 법률상 원인 없이 이루어진 것으로서 무효이고, 무효인 이 사건 가등기에 기하여 순차 이루어진 이 사건 각 소유권이전등기 및 이 사건 근저당권설정등기도 모두 무효이다. 따라서 무효인 등기의 명의자들인 피고들은 E에게 이 사건 가등기, 이 사건 각 소유권이전등기, 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고는 E에 대한 채권자로서 E를 대위하여 위 각 등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

2) 판단

위 1.항에서 인정한 사실, 앞서 든 증거 및 갑 제6호증의 기재, 이 법원의 청주지방법원 제천지원 등기계에 대한 사실조회결과에 의하면, ① E에 대한 채권자인 G이 피고 A을 상대로 E와 피고 A 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 2002. 5. 8.자 매매예약이 사해행위임을 이유로 그 취소 및 원상회복으로서 이 사건 가등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하여(서울중앙지방법원 2004가단12026), 원고 전부 승소의 1심 판결을 선고받았고, 그 후 피고 A이 위 1심 판결에 항소하여 항소심에서 1심 판결과 같은 취지의 조정이 성립된 사실, ② 피고 A은 E의 딸인 사실, ③ 이 사건 가등기가 경료된 때로부터 약 9년 7개월이 경과한 2011. 12. 29.에 이르러서야 이 사건 제1소유권이전등기가 경료된 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 위 2002. 5.8.자 매매예약이 통정허위표시라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의

주위적 청구원인에 관한 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구원인에 관한 판단

1) 청구원인

설령 E와 피고 A 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 2002. 5. 8.자 매매예약이 통정허위표시가 아니고 이 사건 가등기가 피고 A의 E에 대한 채권을 담보하기 위한 위 매매예약(가등기담보권설정계약)에 기하여 경료된 것이라 하더라도, 이 사건 제1 소유권이전등기 역시 가등기담보권의 실행에 따른 양도담보권을 표상하는 실질을 갖는 것인데, 이 사건 가등기 및 이 사건 제1 소유권이전등기의 피담보채권이 존재하지 아니하므로 담보물권의 부종성에 따라 이 사건 가등기 및 이 사건 제1 소유권이전등기는 말소되어야 하고, 이에 터잡은 이 사건 제2, ③ 소유권이전등기 및 이 사건 근저당권설정등기도 말소되어야 한다. 이와 같이 피고들은 E에게 이 사건 가등기, 이 사건 각 소유권이전등기, 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고는 E에 대한 채권자로서 E를 대위하여 위 각 등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

2) 판단

살피건대, 을 제1 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실 또는 사정을 인정할 수 있다.

- ① 이 사건 각 부동산은 원래 E가 1995. 4. 17. 소유권이전등기를 마친 E 소유의 부동산이었는데, E는 위 각 부동산에 시부모의 분묘를 설치하였다.
- ② 그 후 위 각 부동산에 관하여 경료되어 있던 근저당권에 기한 임의경매가 개시되어 H이 2000. 11. 30. 위 각 부동산을 낙찰받아 매수하고 2000. 12. 6. 소유권이전등기를 경료하였고, H은 E를 상대로 서울서부지방법원 2001가단32116호로 E의 시부모의 분묘를 굴이하라는 취지가 포함된 소를 제기하였다.
- ③ 그 후 E는 2002. 2. 28. H으로부터 이 사건 각 부동산을 70,000,000원에 매수하기로 하면서(이하 '2002. 2. 28.자 매매계약'이라 한다), 위 매매계약상 계약금 7,000,000원은 계약 당일, 잔금 63,000,000원은 2002. 4. 20. 지급하기로 하였고, 같은 날 E는 H에게 계약금 7,000,000원을

지급하였다.

④ 피고는 위 2002. 2. 28.자 매매계약의 잔금 지급일에 가까운 2002. 4. 15. E에 게 65,000,000원을 송금하였고, E는 2002. 5. 9. H으로부터 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료받음과 동시에 피고에게 이 사건 가등기를 경료하여 주었다.

⑤ E는 2001년경부터 2002년까지 사이에 별다른 금융자산이 없었다.

위와 같은 사정을 종합하면, 피고는 E에게 위 2002. 2. 28.자 매매계약의 잔금 용도로 65,000,000원을 대여하였고, 피고는 E에 대한 위 대여금 채권을 담보하기 위하여 E와 이 사건 각 부동산에 관하여 2002. 2. 28.자 매매예약을 체결한 다음 이에 기하여 이 사건 가등기를 경료하였으며, 그 후 E와 매매대금을 90,000,000원으로 정한 2011.12. 29.자 매매계약을 체결하면서 위 대여원리금 채권으로 위 매매대금의 지급을 갈음하기로 하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 가등기의 피담보채권이 존재하지 아니하거나, 이 사건 제1 소유권이전등기에 기한 피고의 권리가 양도담보권이고 그 피담보채권이 존재하지 아니함을 전제로 하는 원고의 예비적 청구원인에 관한 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 하성우

부동산 목록

1. 제천시 I 임야 22,750m²
2. 제천시 J 임야 523m²
3. 제천시 K 도로 1,605m²
4. 제천시 L 전 3,775m² 끝.

