

대법원 2007. 6. 28 선고 2007다25599 판결 [건물명도등] [공보불게재]

판 시 사 항

- [1] 매도인이 매매대금을 모두 지급받기 전에 매수인에게 소유권이전등기를 경료하면서 매매계약이 해제될 경우 매수인이 매도인에게 소유권이전등기를 하여 주기로 하는 별도의 약정을 한 경우, 매도인의 위 소유권이전등기청구권이 가등기에 의하여 보전될 수 있는지 여부(적극)
- [2] 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기가 경료된 후에 상가건물 임대차보호법상 대항력을 취득한 임차인이 그 가등기에 기하여 본등기를 경료한 자에 대하여 임대차의 효력으로써 대항할 수 있는지 여부(소극)

참 조 조 문

- [1] 부동산등기법 제3조, 민법 제105조, 제548조 제1항
- [2] 부동산등기법 제3조, 제6조 제2항, 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항, 제5조 제2항

재 판 경 과

대법원 2007. 6. 28 선고 2007다25599 판결

서울고등법원 2007. 3. 14 선고 2006나88960 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1982. 11. 23. 선고 81다카11110 판결(공1983, 196)

전 문

【원고, 피상고인】 원고 1외 1인

(소송대리인 변호사 김▽석)

【피고, 상고인】 주식회사 그린하이테크외 1인

(소송대리인 변호사 하▼우)

【원심판결】 서울고법 2007. 3. 14. 선고 2006나88960 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 매도인이 매매대금을 모두 지급받기 전에 매수인에게 매매목적물에 관한 소유권이전등기를
경료하면서 매수인과 사이에 매매계약이 해제될 경우 매수인이 매도인에게 매매목적물에 관한

소유권이전등기를 하여 주기로 하는 별도의 약정을 하였다면, 매도인은 매수인에 대하여 그 약정 자체에 의한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있고, 매도인의 이와 같은 소유권이전등기청구권 역시 소유권의 이전을 목적으로 하는 청구권이라 할 것이므로 부동산등기법 제3조 소정의 가등기에 의하여 보전될 수 있다고 할 것이다(대법원 1982. 11. 23. 선고 81다카1110 판결 참조).

또한, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 가등기를 경료한 자가 그 가등기에 기하여 본등기를 경료한 경우에 가등기의 순위보전의 효력에 의하여 중간처분이 실효되는 효과를 가져 오므로, 가등기가 경료된 후 비로소 상가건물 임대차보호법 소정의 대항력을 취득한 상가건물의 임차인으로서 그 가등기에 기하여 본등기를 경료한 자에 대하여 임대차의 효력으로써 대항할 수 없다.

2. 원심판결 이유에 의하면 원심은, 이 사건 공장용지 및 공장에 관하여 그 임차인인 피고 주식회사 그린하이트테크가 상가건물 임대차보호법상의 대항력을 취득하기 이전에 이미 원고 2가 소외인과의 약정에 기한 소유권이전등기청구권의 보전을 위하여 가등기를 경료하였으므로 피고들로서는 위 가등기에 기하여 소유권이전등기를 경료한 원고들에게 임차권의 대항력을 주장할 수 없다고 판단하고, 나아가 원고 2의 위 소유권이전등기청구권은 소외인과 사이의 약정에 의하여 생긴 것으로서 계약해제의 소급효 그 자체에 의하여 생긴 것이 아니므로 그 등기청구권의 실현과 계약해제의 소급효 제한에 관한 민법 제548조 제1항 단서의 규정과는 직접적으로 관련이 없다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 조치는 모두 위 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 가등기의 순위보전의 효력이나 상가건물 임대차보호법상 대항력 및 계약해제에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김영란(재판장) 김황식 이홍훈(주심) 안대희