

대전지방법원 공주지원 2017. 3. 16 선고 2016가단21819 판결 [소유권이전등기 절차 이행 청구]

전 문

원 고 주식회사 흥복

피 고 한국자산신탁 주식회사

변론 종결 2017. 3. 2.

판결 선고 2017. 3. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 공주시 A 대 19787.5㎡ 중 419.32/19787.5지분에 관하여 대전지방법원 공주지원 등기계 2013. 11. 14. 접수 제28985호로 마친 소유권이전청구권가등기에 대하여 2016. 12. 14.자 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전의 본등기 절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 미주건설 주식회사(이하 '미주건설'이라고 한다)는 2007. 5. 18. 공주시 A 대19787.5㎡(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 소유자였는데, 2007. 10. 10. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 같은 날 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

나. B과 C(이하 'B 등'이라고 한다)은 2013. 11. 13. 미주건설에 150,000,000원을 대여하였다. 그러면서 B 등과 피고, 미주건설은 B, C의 위 대여금 채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산 중 419.32/19787.5 지분에 관하여 아래와 같은 내용의 매매예약계약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 체결하였다.

제1조 피고는 미주건설이 B 등에게 이 사건 부동산 중 419.32/19787.5 지분을 330,000,000원에 매도할 것을 예약하는 것에 대하여 승낙한다.

제2조 본 매매예약의 매매완결일자는 2014. 4. 30.로 하며, 위 완결 일자가 경과하였을 때에는 B 등의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다.

제3조 제2조에 의하여 매매가 완결되었을 때에는 B 등 및 미주건설 간에 위 부동산에 대한 매매계약이 성립되며 피고는 부동산의 소유권 이전과 관련된 제한권리(제세공과금 등)가 없을 경우 B 등에게 소유권이전 서류를 교부하며 B 등은 위 부동산에 관하여 매매로 인한 소유권이전등기절차를 이행하기로 한다.

제4조 미주건설은 본 예약체결과 동시에 위 부동산에 대하여 B 등에게 매매예약에 의한 소유권이전청구권 보전의 가등기절차를 이행하기로 한다.

제5조 B 등은 미주건설에게 본 예약의 증거금으로 예약 당일에 50,000,000원을 지급하기로 하며, 가등기가 경료되면 B 등은 미주건설에게 중도금으로 100,000,000원을 지급하며, 잔금 180,000,000원은 채무변제금 등으로 갈음하기로 한다.

다. B 등은 2013. 11. 14. 이 사건 부동산 중 합계 419.32/19787.5 지분에 관하여 이 사건 매매예약을 원인으로 한 소유권일부이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳤다.

라. 원고는 2016. 9. 23. B 등으로부터 이 사건 가등기에 대한 전부이전등기를 마쳤다.

마. 한편 한국자산관리공사는 현재 이 사건 부동산과 공주시 D 대 6552.4㎡[2016. 1.1. 현재 가액은 2,915,818,000원(=445,000원×6,552.4㎡)이다]에 관하여 1991. 12. 27.경료된 채권최고액

4,200,000,000원인, 1992. 9. 8. 경료된 채권최고액 500,000,000원인, 1992. 10. 23. 경료된 채권최고액 2,720,000,000원인 각 근저당권을 가지고 있는데, 위 각 근저당권의 실제 피담보채무액은 위 각 채권최고액 합계인 7,420,000,000원을 초과한다.

바. E은 이 사건 부동산에 관하여 2007. 10. 10. 경료된 채권최고액과 실제 피담보채무액이 각 6,000,000,000원인 근저당권을 가지고 있다.

사. 이 사건 부동산의 2016. 1. 1. 현재 가액은

13,694,928,750원($=692,100\text{원} \times 19,787.5\text{㎡}$)이고, 그중 $419.32/19,787.5$ 지분의 가액은 290,211,372원($=13,694,928,750\text{원} \times 419.32/19,787.5$)이다.

아. 원고는 2016. 10. 13. 피고에게 이 사건 소장부분 송달을 통해 청산금이 없다는 취지를 통지하면서 이 사건 가등기에 관한 본등기절차의 이행을 구하였다.

[인정 근거 : 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 미주건설, 한국자산관리공사 대전충남지역본부장에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지]

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 가등기는 미주건설의 B 등에 대한 차용금채무를 담보하기 위한 담보가등기에 해당한다고 판단된다. 그리고 원고가 피고에게 이 사건 가등기에 관한 청산금이 존재하지 않는다는 내용의 통지를 한 2016. 10. 13.과 근접한 2016. 1. 1. 현재(당사자 사이에 시가 산정의 기준 시점을 2016. 1. 1.로, 시가의 기준을 개별공시지가로 정한 것은 다툼이 없다) 이 사건 부동산 중 $419.32/19,787.5$ 지분의 가액 290,211,372원임은 앞서 인정한 바와 같고, 이 사건 부동산 중 $419.32/19,787.5$ 지분에 관하여 이 사건 가등기에 대한 선순위 근저당권인, 한국자산관리공사의 위 각 근저당권의 피담보채무액은 129,637,060원[$=$ 위 각 근저당권의 채권최고액 합계 7,420,000,000원 $\times$ 이 사건 부동산의 가액 13,694,928,750원 / (이 사건 부동산의 가액 13,694,928,750원 + 공동담보물인 공주시 D 대 2,915,818,000 6552.4㎡의 가액원) $\times 419.32/19,787.5$, 원 미만 버림, 이하 같다]이고, E 위 근저당권의 피담보채무액은 127,146,936원($=$ 위 근저당권의 피담보채무액 6,000,000,000원 $\times 419.32/19,787.5$)이므로, 이

사건 부동산 중 419.32/19787.5 지분의 가액에서 위 각 근저당권의 담보액을 제외한 금액은 33,427,376원(=290,211,372원 - 129,637,060원 - 127,146,936원)에 불과하다. 따라서 이 사건 매매예약에 따른 이 사건 가등기의 피담보채무액 150,000,000원이 이 사건 부동산 중 419.32/19787.5 지분의 가액에서 선순위 근저당권의 피담보채무액을 제외한 잔존 가액을 초과하여 원고가 피고에게 지급할 청산금이 없음은 계산상 분명하다.

그렇다면, 이 사건 가등기에 기한 청산절차는 원고가 피고에게 지급할 청산금이 존재하지 않는다는 취지의 통지를 한 이 사건 소장부분 송달일로부터 2개월이 경과하였음이 분명한 날로 원고가 구하는 바에 따른 2016. 12. 14. 가등기담보 등에 관한 법률 제3조 제1항에 따른 청산 기간이 지났다고 판단된다. 따라서 피고는 원고에게 가등기담보 등에 관한 법률 제4조 제2항에 따라 이 사건 부동산 중 419.32/19787.5 지분에 관한 이 사건 가등기에 대하여 2016. 12. 14. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전의 본등기 절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고에 대한 청구는 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 도영오