

울 산 지 방 법 원

제 2 민 사 부

판 결

사 건 2012나5919 가등기에기한본등기
원고, 피항소인 A
피고, 항소인 B
소송대리인 변호사 정인철
제 1 심 판 결 울산지방법원 2012. 10. 23. 선고 2011가단33848 판결
변 론 종 결 2013. 6. 19.
판 결 선 고 2013. 7. 17.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하

여 울산지방법원 양산등기소 2004. 9. 9. 접수 제39969호로 마친 각 가등기에 기하여 2005. 9. 9. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. (1) C은 1999. 5. 21. 주식회사 D(대표이사 원고, 이하 'D'이라 한다)에게 양산시 하북면 2,952㎡(이하 '토지'라 한다)와 같은 리 답 1,225㎡(이하 '합병 전 토지'라 한다) 중 350㎡(약 150평, 이하 '이 사건 계쟁부분'이라 한다)를 1억 2,000만 원에 매도하였다.

(2) 당시 C과 D은 매매목적물을 E 토지와 이 사건 계쟁부분을 합쳐 1,000평(=E 토지 약 900평 + 이 사건 계쟁부분 약 100평)으로 하고 평당 매매대금을 12만 원으로 하여 매매대금을 1억 2,000만 원(=1,000평 × 12만 원)으로 정하였는데, D은 C에게 매매대금 1억 2,000만 원을 모두 지급하였다.

나. 합병 전 F 토지는 그 지목이 '답'이어서 D에게 소유권이전등기를 할 수 없었을 뿐만 아니라 위 토지에 관하여는 C을 채무자로 하는 근저당권이 다수 설정되어 있었다. 이에 C은 1999. 9. 1. D에게 'E 토지와 이 사건 계쟁부분을 매도함에 있어 절차상의 문제로 말미암아 그 소유권 이전이 현 상태로는 이행되지 않는바, 후일 위 부동산에 공장이 준공된 후 D이 소유권이전등기를 할 수 있는 절차상 문제가 해결될 시에는 적극협조하겠다'는 취지의 이행각서(갑4호증의 1, 2)를 작성하여 주었다.

다. D은 2001. 3. 15. 위 E 토지 전부에 관하여 2001. 3. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. C이 2002. 6. 12. 사망한 후 그의 처인 피고는 2002. 11. 18. 합병 전 F 토지와 이 사건 각 토지에 관하여 2002. 6. 12. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

마. D의 실사주였던 G는 자신의 처인 H 이름으로 2002. 10. 24. 피고로부터 양산시 하북면 답 1,164㎡(이하 'I 토지'라 한다)를 매수한 후 같은 달 25. H 이름으로 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 당시 I 토지에 관하여도 채무자를 피고로 하는 채권최고액 1,500만 원의 근저당권이 설정되어 있었다.

바. 합병 전 F 토지는 2003. 4. 14. 양산시 하북면 답 1,041㎡와 합병되어 같은 리 F 답 2,266㎡(이하 '합병 후 F 토지'라 한다)가 되었는데, D은 2003. 5. 3. 울산지방법원 2003카단8333 사건에서 합병 후 F 토지에 관하여 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하는 가처분결정을 받아 같은 날 기입등기(이하 '이 사건 가처분등기'라 한다)를 마쳤다.

사. 피고는 합병 후 F 토지에 관하여 이 사건 가처분등기가 마쳐져 있음에도 2003. 5. 16. J에게 이를 매도하고 같은 달 19. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

아. 피고는 D에게 이 사건 계쟁부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주지 못한 상태에서 2004. 9. 9. H과 이 사건 각 토지에 관한 매매예약을 한 후 같은 날 H에게 이 사건 각 토지에 관하여 울산지방법원 양산등기소 2004. 9. 9. 접수 제39969호로 각 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 각 가등기'라 한다)를 마쳐주었다. 그 후 2004. 9. 17. 이 사건 가처분등기는 2004. 9. 10.자 해제를 원인으로 말소되었다.

자. 이 사건 각 가등기는 2008. 12. 11. 같은 날짜 매매를 원인으로 D에게, 2011. 10. 10. 같은 날짜 매매를 원인으로 원고에게 각 이전되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 4호증의 각 1, 2, 갑3, 5호증, 을1, 2, 3호증, 제1심 및 당심 증인 G의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

C이 이 사건 계쟁부분을 D에 매도하였음에도 그 소유권이전등기를 마쳐 주지 못한 상태에서 피고가 이를 J에게 매도하고 소유권이전등기까지 마쳐 주었다. 그 뒤 피고는 H과 2004. 9. 9. 위 계쟁부분 대신 이 사건 각 토지를 양도하기로 하면서 매매예약완결일을 2005. 9. 9.로 하되 위 완결일이 경과하였을 때 매수인의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 보기로 하는 매매예약을 하고 그에 따라 H에게 이 사건 각 가등기를 마쳐 주었다. 그 뒤 H은 D에게, D은 원고에게 2005. 9. 9.자 매매예약 완결에 따른 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 전전양도하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 토지에 관한 이 사건 각 가등기에 기하여 2005. 9. 9.자 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

피고가 2004. 9. 9. H에게 이 사건 각 토지에 관하여 같은 날짜 매매예약을 원인으로 한 이 사건 각 가등기를 마쳐 준 사실, 이 사건 각 가등기가 D을 거쳐 원고에게 전전양도된 사실은 각 앞서 본 바와 같다.

부동산의 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 물권의 이전을 목적으로 하는 매매의 효과로서 매도인이 부담하는 재산권이전의무의 한 내용을 이루는 것이고, 매도인이 물

권행위의 성립요건을 갖추도록 의무를 부담하는 경우에 발생하는 채권적 청구권으로 그 이행과정에 신뢰관계가 따르므로, 소유권이전등기청구권을 매수인으로부터 양도받은 양수인은 매도인이 그 양도에 대하여 동의하지 않고 있다면 매도인에 대하여 채권 양도를 원인으로 하여 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없고, 따라서 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 이상 그 권리의 성질상 양도가 제한되고 그 양도에 채무자의 승낙이나 동의를 요한다고 할 것이므로 통상의 채권양도와 달리 양도인의 채무자에 대한 통지만으로는 채무자에 대한 대항력이 생기지 않으며 반드시 채무자의 동의나 승낙을 받아야 대항력이 생긴다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다51216 판결, 대법원 2005. 3. 10. 선고 2004다67653, 67660 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고의 주장에 의하더라도, 원고가 D으로부터 양수한 권리는 H이 피고에게 가지는 이 사건 각 토지에 대한 2005. 9. 9. 매매예약 완결에 따른 소유권이전등기청구권이라고 할 것인데, 원고는 이러한 등기청구권을 양수하였음을 전제로 이 사건 각 가등기에 기한 본등기를 청구하고 있으므로, 채무자(매도인)인 피고의 승낙이나 동의가 없는 이상, 원고는 피고에게 대항할 수 없다.

그런데 피고는 원고의 청구원인을 부인하면서 이 사건 계쟁부분에 대한 매매계약이 해제되었다거나 또는 이 사건 각 가등기가 담보가등기로서 청산절차를 거치지 않았거나 이 사건 각 가등기가 명의신탁에 의한 것으로서 '부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률'의 규정에 위반되어 무효라고 다투고 있는 있는바, 원고가 D으로부터 소유권이전등기청구권을 양도받는 과정에서 채권양도통지를 하고 이에 더하여 피고의 승낙이나 동의를 받았거나 원고가 매수인의 지위를 양수하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없으므로, 원고가 D으로부터 소유권이전등기청구권을 양수하였다는 점을 내세워 피고

에게 직접 이 사건 각 토지에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 없다(이 사건 각 가등기가 피고, H, D 등 3자간의 합의 아래 H에게 명의신탁되었다가 이를 D이 양수하였다고 하더라도, 이러한 사정만으로는 원고가 D으로부터 그에 따른 소유권이전등기청구권을 양수하는 것에 대하여 피고가 승낙 또는 동의를 하였다고 보기 어렵다). 원고의 주장은 나머지 점에 대하여 더 살필 것 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 문춘언

 판사 손주희

 판사 이에림