본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

대 전 고 등 법 원

청 주 제 1 민 사 부

판 결

사 건 (청주)2017나6437 소유권확인

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. [redacted]석재 주식회사

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

16. P

17. 주식회사 [redacted]

18. [redacted]군

제 1 심 판 결 청주지방법원 2017. 10. 25. 선고 2016가합933 판결

변 론 종 결 2018. 5. 15.

판 결 선 고 2018. 6. 19.

주 문

1. 제1심판결 중 피고 B, C, D, E, F, G, H, [redacted]석재 주식회사, I, J, K, L, M, N, O, P, 주식회사 [redacted]사랑에 대한 부분을 각 취소한다.

가. 이 사건 소 중 피고 B, C에 대한 소유권확인청구 부분을 각하한다.

나. 원고에게 별지 1 목록 기재 각 부동산 중 피고 B, C의 각 1/3지분에 관하여,

1) 피고 B, C은 원고로부터 각 1억 원을 지급받은 다음 청주지방법원 괴산등기소 2014. 2. 17. 접수 제2718호로 마쳐진 각 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하고,

2) 피고 D, E, F, G, H, [redacted]석재 주식회사, I, J, K, L, 주식회사 [redacted]사랑은 위 각 소유권보존등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하며,

3) 피고 D, J, M, N, J, O, P은 청주지방법원 괴산등기소 2014. 5. 23. 접수 제9362호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

다. 원고의 피고 B, C에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

2. 원고의 피고 [redacted]군에 대한 항소를 기각한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

3. 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 소송총비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 위 피고들이 각 부담하고, 원고와 피고 D, E, F, G, H, [redacted]석재 주식회사, I, J, K, L, M, N, O, P, 주식회사 [redacted]사랑 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 각 부담하며, 원고와 피고 [redacted]군 사이에 생긴 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고와 피고 B, C 사이에 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다) 중 피고 B, C의 각 1/3지분이 원고의 소유임을 확인한다. 원고에게 이 사건 오피스텔 중 피고 B, C의 각 1/3지분에 관하여, 주문 제1의 나. 2), 3)항 및 피고 B, C은 청주지방법원 괴산등기소 2014. 2. 17. 가처분촉탁등기로 마쳐진 소유권보존등기(이하 '이 사건 소유권보존등기'라 한다)의 말소등기절차를 이행하고, 피고 증평군은 별지 2 목록 기재와 같이 마친 각 압류등기(이하 '이 사건 압류등기'라고 한다)의 말소등기절차를 이행하라(이하 피고들 중 피고 B, C을 제외한 피고들을 편의상 '나머지 피고들'이라 한다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 설시할 이유는 제1심판결 중 일부를 2.항과 같이 각 고치고, 제1심판결 제12면 하5행 이하 부분을 3.항과 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(원고는 "원고가 피고 B, C을 상대로 소유권보존등기 말소판결을 받더라도 기본이 되는 소유권에 관해 기판

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

력이 미치지 않기 때문에 위 소유권에 대한 확인의 소를 제기할 이익이 있다"는 취지의 주장을 한다. 그러나 원고가 피고 B, C을 상대로 소유권확인청구와 함께 소유권보존등기 말소청구를 하고 있는바, 이 사건 오피스텔 중 각 1/3 지분에 관한 소유권보존등기 명의자인 피고 B, C을 상대로 소유권보존등기의 말소를 명한 판결을 받으면 그 판결에 따라 위 각 지분에 관한 소유권보존등기를 마칠 수 있는 점[1], 원고의 주장만으로는 이 사건 오피스텔 중 피고 B, C 지분에 대한 소유권보존등기를 마치는 것에서 더 나아가 소유권확인까지 구해야 할 필요성을 인정하기 어려운 점 등에 비추어 보면 이 사건 소 중 소유권확인청구 부분은 확인의 이익이 없다. 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다).

2. 고치는 부분

○ 제1심판결 제9면 16~17행의 "위 소유권보존등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하여야 한다."를 "이 사건 협약을 위반하여 편법적인 방법으로 현금회수를 계획한 후 미준공상태에 있는 이 사건 오피스텔에 대해 공사수급인의 목적부동산에 대한 근저당권설정등기청구권을 가처분의 피보전권리로 하는 가처분결정을 받아 직권으로 소유권보존등기를 마친 다음 경매절차를 통해 환가하려고 하는 등의 행위를 하였으므로, 실체관계에 부합하지 않는 무효의 등기인 이 사건 소유권보존등기의 각 말소등기에 대해 승낙할 실체법상의 의무가 있다."로 고친다.

---

1) [부동산등기법]
제65조(소유권보존등기의 신청인)
미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있다.
2. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자
[미등기부동산의 소유권보존등기 신청인에 관한 업무처리지침]
3. 부동산등기법 제65조 제2호의 "판결"의 의미
다. 위 판결에 해당하는 경우의 예시
다음 각 호의 판결은 법 제65조 제2호의 판결에 해당한다.
(1) 당해 부동산이 보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권보존등기의 말소를 명한 판결

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

○ 제1심판결 제10면 2~3행의 "2) 예비적으로, 위 각 근저당권설정등기는 통정한 허위표시에 의하여 마쳤으므로 무효인바,"를 "2) 예비적으로, 위 각 근저당권설정등기는 ① 피고 B, C이 피고 D 등에게 채무를 부담하지 않음에도 통정한 허위의 의사표시에 의해 마쳐준 것이므로 무효이고, ② 이 사건 오피스텔에 담보목적의 소유권보존등기가 마쳐진 것으로 보더라도 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가담법'이라 한다) 제4조 제2항에 의해 청산기간이 지난 후 청산금을 채무자에게 지급한 때에 비로소 목적부동산의 소유권을 취득하는데, 피고 B, C이 아직 청산절차를 거치지 아니한 이상 이 사건 오피스텔의 소유권을 취득하지 못하였음에도 피고 D 등에게 임의로 근저당권설정의 처분행위를 한 것은 강행법규 위반으로 무효이므로, 악의의 근저당권자인 피고 D 등이 근저당권 말소의무를 부담하는바,"로 고친다.

○ 제1심판결 제12면 7행의 "이 사건 건축허가의 건축주 명의가 원고로 변경되었던 점,"을 "이 사건 건축허가의 건축주 명의가 원고로 변경되었고, S은 이후의 진행경과에 대해 '공사대금 차용 및 공사계약 체결 등 일체의 행위가 원고의 책임아래 진행되어 공사가 완료되었다'고 진술(갑 제10호증)하는 점,"으로 고친다.

3. 고쳐 쓰는 부분

『2) 피고 B, C 명의의 소유권보존등기 말소청구 가부

가) 피고 B, C이 각 1억 원을 대여하기로 하였음에도 대여해주지 않았다는 원고의 주장에 대해 피고 B, C은 "원고에게 각 1억 원을 대여한 후 그 채권담보를 위하여 이 사건 오피스텔의 건축주 명의를 이전받았고 그에 기하여 이 사건 소유권보존등기가 마쳐졌으나, 이후 대여금을 변제받지 못하였으므로 자신들의 지분에 관하여 양도담보권자로서의 지위에 있다"는 취지의 주장을 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

나) 채권의 담보 목적으로 재산권을 채권자에게 이전한 경우 그것이 어떠한 형태의 담보계약인지는 개개의 사건마다 구체적으로 당사자의 의사에 의하여 확정되어야 할 문제이나 다른 특약이 인정되지 아니하는 경우에는 당사자 사이에 청산절차를 요하는 '약한 의미의 양도담보'로 추정된다(대법원 1999. 12. 10. 선고 99다14419 판결).

약한 의미의 양도담보가 된 경우에 채무의 변제기가 도과된 후라고 하더라도 채권자가 담보권을 실행하여 청산절차를 마치기 전에는 채무자는 언제든지 채무를 변제하고 채권자에게 위 양도담보의 의미로 마쳐진 등기의 말소를 청구할 수 있고(대법원 2006. 8. 24. 선고 2005다61140 판결), 채무자와 채권자 사이에 피담보채무의 존부 및 수액 등에 대해 다툼이 있는 경우, 채무자의 청구 중에 만약 그 소유권보존등기가 담보목적으로 마쳐진 것이라면 소송 과정에서 밝혀진 잔존 피담보채무의 지급을 조건으로 그 소유권보존등기의 회복을 구한다는 취지까지 포함되어 있는 경우에는 장래이행의 소로서 미리 청구할 필요도 있다(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다33938 판결 취지 참조).

다) 살피건대 기초사실, 을가 제6호증, 을나 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음의 사정들이 인정된다.

(1) 원고는 2011. 6. 29. 피고 C에게 "1억 2천만 원을 이율 연 30%, 변제기 2011. 9. 30., 연체이율 연 30%로 정하여 차용하고, 이후 채무변제 등이 제대로 이뤄지지 않을 경우 피고 C이 이 사건 오피스텔에 대해 임의로 등기촉탁한 후 801호부터 808호까지 8세대를 임의처리하여도 이의를 제기하지 않는다"는 내용의 이행각서가 첨부된 공정증서를 작성하여 주었고, 위 이행각서에 원고의 남편 R이 보증최고액을 1억 8천만 원으로 정해 연대보증하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

또한 원고와 R이 2013. 8. 30. 피고 B에게 작성해 준 인증서(공증인가 서원법무법인 작성 등부2013년 제3480호)에는 "원고가 피고 B으로부터 2011. 7. 28. 5,900만 원, 2011. 10. 1. 300만 원 및 800만 원, 2011. 11. 29. 3,000만 원 등 합계 1억 원을 빌려 이 사건 오피스텔의 건축자금으로 사용하였다"는 내용이 기재되어 있다.

즉 이 사건 약정서를 작성하기 전에 피고 B, C은 원고에 대해 1억 원 내지 이를 초과하는 대여금채권을 각 가지고 있었다.

(2) 원고는 피고 B, C이 원고에게 추가로 1억 원씩을 빌려주기로 하여 이 사건 약정서를 작성하였다는 것이나, 원고 주장대로 이미 원고에 대해 대여금채권을 가지고 있던 피고 B, C이 추가로 금원을 대여해주기로 하였다면 "피고 B, C이 원고에게 각 1억 원씩을 추가로 대여하겠다"고 쉽게 기재할 수 있음에도, 이 사건 약정서에는 "피고 B, C은 이 사건 오피스텔 준공 후 대출을 통해 각 1억 원에 대한 변제가 이뤄질 경우 공동건축주에서 빠지겠다"고만 기재되어 위 '1억 원'이 기존의 차용금 1억 원을 지칭하는 것인지, 새롭게 차용할 1억 원을 지칭하는 것인지가 분명하지 않다.

(3) 이 사건 약정서가 2011. 12. 7. 작성된 후 별도의 금원대여가 없었음에도 곧바로 2011. 12. 12. 피고 B, C이 이 사건 건축허가의 공동건축주로 추가되었는바, 피고 B, C이 추가로 빌려주기로 한 1억 원을 지급하지 않았음에도 먼저 공동건축주로 추가해주었다는 원고의 주장은 선뜻 납득하기 어렵다.

오히려 이 사건 약정서 문구의 전체적인 의미, 원고가 피고 B에게 작성해 준 위 인증서에는 "원고는 피고 B으로부터 위와 같이 합계 1억 원을 투자받으면서 그 채권확보를 위해 피고 B이 공동건축주로 들어오게 되었음을 인정한다"고 기재되어 있는 점, 이 사건 소장에도 "피고 B, C으로부터 공사자금으로 각 1억 원을 빌리면서 위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

피고들을 공동건축주로 추가해주었다"고 기재된 점 등에 비춰보면, 이 사건 약정서에 기재된 '1억 원'은 원고의 피고 B, C에 대한 각 기존 차용금 '1억 원'을 뜻하는 것으로 보인다.

라) 이러한 사정을 모두 종합하면, 원고와 피고 B, C은 기존 차용금 중 각 1억 원에 대한 담보목적으로 이 사건 오피스텔의 공동건축주 명의를 피고 B, C에게 이전하고, 이 사건 오피스텔 준공 후 대출절차를 통해 위 각 1억 원의 변제가 이뤄지면 피고 B, C이 공동건축주에서 빠지는 내용의 양도담보약정을 체결하였다고 봄이 상당하다(이하 위 양도담보를 '이 사건 양도담보'라 한다).

이후 기초사실에서 본 것처럼 가처분촉탁등기에 의해 이 사건 오피스텔에 관해 원고와 피고 B, C 명의로 각 1/3지분씩 이 사건 소유권보존등기가 마쳐졌고, 당심 변론종결시까지 피고 B, C이 청산절차(이 사건 오피스텔 1/3지분의 시가 상당액에서 이 사건 양도담보의 피담보채권액을 뺀 청산금을 원고에게 지급하거나, 만약 청산금이 없다면 그 뜻을 통지하여야 한다)를 마치지 아니하였으므로, 원고는 피고 B, C에게 '이 사건 양도담보의 피담보채무액'을 지급한 다음 이 사건 소유권보존등기의 말소를 구할 수 있고, 피고 C의 경우 기존에 빌려준 돈이 1억 원을 초과함에도 1억 원을 변제받으면 공동건축주에서 빠지겠다고 약정한 취지에 비춰보면 '이 사건 양도담보의 피담보채무액'은 이 사건 약정서에 구체적으로 명시된 금액인 '각 1억 원'에 한한다고 할 것이다.

또한 피고 B, C이 피담보채무 액수 등에 대해 다투는 이상 말소등기절차의 이행을 미리 청구할 필요도 인정되며, 원고의 청구에는 채무변제를 조건으로 소유권보존등기의 말소를 구하는 취지도 포함되어 있다[2)][한편 원고는 "원고가 이 사건 오피스

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

텔의 소유권을 원시적으로 취득하였으므로 원고 명의로 소유권보존등기가 이루어졌어야 함에도 이에 위반하여 이 사건 오피스텔 중 각 1/3지분에 관해 피고 B, C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌으므로 이 사건 소유권보존등기는 무효이다"는 취지의 주장도 하나, 앞서 본 것처럼 원고와 피고 B, C 사이에 이 사건 약정서에 기해 양도담보약정이 있었던 이상 원고 명의의 소유권보존등기 절차가 생략된 채 바로 피고 B, C 명의로 이 사건 오피스텔 중 각 1/3지분에 관해 소유권보존등기가 마쳐졌다고 하여 이를 무효라고 할 수는 없다. 나아가 원고는 "피고 D 등이 피고 B, C에 대해 피보전권리(민법 제666조에 따른 저당권설정청구권)를 가지고 있지 않을 뿐 아니라, 통정한 허위의 의사표시로 가처분신청을 하였음에도 충주지방법원 2013카합751호 가처분결정이 내려졌으므로 위 가처분결정은 당연무효이고, 당연무효인 가처분결정에 기초하여 마쳐진 이 사건 소유권보존등기 역시 무효이다"는 취지의 주장을 하나, 이 사건 오피스텔 건축허가에 피고 B, C이 공동건축주로 등재되어 있는바, 이러한 외양에 기초하여 이 사건 공사와 관련한 채권자인 피고 D 등이 피보전권리를 '근저당권설정등기청구권'으로 한 가처분신청을 하여 위 가처분결정이 내려졌고, 달리 가처분신청이 통정허위표시로 이뤄졌음을 인정할 증거도 없으므로, 위 가처분결정이 당연무효라고 볼 수는 없다. 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장들은 받아들이지 아니한다].

마) 따라서 피고 B, C은 원고로부터 각 1억 원을 지급받은 다음 원고에게 이 사건 소유권보존등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다

나. 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

1) 부동산등기법 제171조는 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등

2) 2018. 5. 9.자 원고 준비서면 제8면 등 참조.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다고 규정하고 있는바, 이때 그 제3자가 승낙의무를 부담하는지 여부는 그 제3자가 말소등기권리자에 대한 관계에서 그 승낙을 하여야 할 실체법상의 의무가 있는지 여부에 의하여 결정된다(대법원 2007. 4. 27. 선고 2005다43753 판결).

나아가 가담법 제11조[3] 단서 후단의 취지가 청산절차를 거치지 아니하였더라도 담보권자 명의로 마쳐진 등기의 외관을 신뢰한 제3자를 보호함으로써 거래의 안전을 도모하려는 것임을 고려하면, 위 선의의 제3자 보호규정은 '담보권자가 담보목적물에 근저당권을 설정하는 등 다른 처분행위를 한 경우'와 '담보권자 명의의 등기를 신뢰하고 제3자가 이해관계를 형성한 경우'에도 유추적용된다고 해석함이 타당하고, 여기서의 '선의'에 대응하는 '악의'는 그 등기가 담보로 마쳐진 상태라는 점과 적법한 청산절차를 거치지 아니하였다는 점을 알고 있는 경우를 의미하며, 제3자의 악의는 제3자를 상대로 등기의 말소 등을 주장하는 자가 입증하여야 할 것이다.

2) 원고가 이 사건 소유권보존등기의 말소등기에 대해 승낙의 의사표시를 구하는 가처분권자(피고 D 외 10인)와 이 사건 압류등기의 말소등기절차 이행을 구하는 압류권자(피고 증평군)는 양도담보권자인 피고 B, C의 공동건축주 명의 내지 위 공동건축주 명의에 기초하여 마쳐진 이 사건 소유권보존등기를 신뢰하고 이해관계를 형성한 제3자에 해당하고, 원고가 각 근저당권설정등기의 말소등기절차 이행을 구하는 근저당권자(피고 D 외 5인. 한편 피고 D, J는 가처분권자이면서 근저당권자이다)는 피고 B, C

3) 제11조(채무자 등의 말소청구권)
채무자 등은 청산금채권을 변제받을 때까지 그 채무액(반환할 때까지의 이자와 손해금을 포함한다)을 채권자에게 지급하고 그 채권담보의 목적으로 마친 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다. 다만, 그 채무의 변제기가 지난 때부터 10년이 지나거나 선의의 제삼자가 소유권을 취득한 경우에는 그러하지 아니하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

이 담보목적물인 이 사건 오피스텔에 대한 처분행위를 한 경우에 해당하므로, 이 사건 소유권보존등기의 말소등기에 대한 승낙여부 또는 압류등기 등의 말소등기절차 이행여부는 가담법 제11조 단서가 유추적용되어, 나머지 피고들이 '선의의 제3자'인지에 따라 결정되어야 한다.

3) 원고의 피고 주식회사 [redacted]사랑과 피고 [redacted]군을 제외한 나머지 피고들에 대한 청구에 관해 우선 살펴본다.

가) 기초사실, 갑 제4, 6, 7, 10호증, 을가 제1 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사정들이 인정된다.

① 피고 D, E, F, G, H, [redacted]석재 주식회사, I, L은 이 사건 오피스텔 공사 중 마무리공사를 수행하거나 싱크대 납품 내지 가설재 임대 등을 이유로 원고에게 공사대금채권을 가진 자들이고, 피고 J, K, M, O는 원고에게 직접 혹은 S 등을 통해 공사대금을 빌려준 금전채권자들이며, 피고 N는 원고에 대한 금전채권자인 피고 C의 처(妻)이고, 피고 P은 피고 D 등의 가처분등기 업무를 대행한 W 법무사의 아들이다.

② 이 사건 오피스텔 공사와 관련하여 원고에게 공사대금 내지 대여금 등의 채권을 가진 이들은 이 사건 오피스텔이 사실상 위 채권을 담보할 거의 유일한 재산이므로 위 오피스텔의 소유권귀속이나 처분문제 등에 민감하게 반응하였을 것으로 보이고, 실제 채권회수를 위한 협의과정 등에 직접 혹은 대표자를 내세워 적극적으로 참가하였다(예컨대 이 사건 협약에는 피고 D이 '업자대표' 자격으로 참석하였고, 이 사건 협약서에는 "원고와 R이 건축주명의를 U로 변경해주고, U는 이 사건 공사와 관련된 채무를 정리함에 있어 모든 처리를 채권자 대표인 V와 시공현장 공사업자 대표인 피고 D과 협의하여 처리한다"는 내용 등이 명시되어 있다).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

③ 원고를 포함한 이 사건 오피스텔을 둘러싼 이해관계자들은 "이 사건 오피스텔에 대한 건축주를 U로 변경하고, U의 주도 하에 이 사건 대지에 대한 근저당권자인 성심신협에 대한 채무를 변제한 후 임의경매를 취하시키며, 협약에서 정해진 순서대로 채권을 정리한 다음 남은 재산은 원고에게 양도한다"는 내용의 이 사건 협약을 체결하였다. 이후 U는 남편인 S을 통해 성심신협에 대출원리금을 변제하고 이 사건 대지에 대한 임의경매절차를 취하시킨 다음 [redacted]군에 이 사건 오피스텔에 대한 건축주 명의변경신청을 하였다. 그러나 원고와 피고 C의 반대로 건축주 명의변경이 무산되자 U가 원고와 피고 C을 상대로 청주지방법원 2013가합3733호로 건축주명의변경의 소를 제기하게 되었다.

이처럼 건축주명의변경을 놓고 소송까지 제기되었을 뿐 아니라 공동건축주로 등재되어 있던 피고 B은 건축주 명의변경에 협조하지 않을 뜻을 비치고, 채권자들 간에 채권회수방법이나 회수 후 분배금액을 놓고 이견이 생기는 등 이 사건 협약이 제대로 이행되기 어려워지던 상황에서, 위 건축주명의변경 소송에서 U 승소판결이 선고된 후 확정(2014. 2. 7.)되어 위 판결에 따라 건축주 명의가 'U 및 피고 B'으로 변경(2014. 2. 21.)되기 직전인 2014. 2. 17. 피고 D 등의 가처분신청에 따라 이 사건 소유권보존등기 및 가처분등기가 각 마쳐졌다.

④ 피고 J는 2011. 7. 26. 피고 B의 채권을 포함하여 합계 3억 9천만 원 채권에 대해 원고의 남편 R을 차용인으로 하고 원고 등을 연대보증인으로 한 공정증서를 교부받았다가, 가처분등기가 마쳐지기 전인 2013. 11. 8. 위 채권 전부를 피고 B에게 양도하였고(이후 피고 B은 2014. 5. 19. 위 채권을 피고 O에게 다시 양도하였다), 피고 N는 피고 C과 부부관계에 있는 등 가처분권자 또는 근저당권자 중 일부는 피고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

B, C과 업무상 또는 신분상 밀접한 관계에 있다.

나) 그밖에 이 사건 협약 체결경위, 이후의 진행경과, 가처분등기 및 근저당권 등기가 각 마쳐지게 된 경위 등을 모두 종합하여 보면, 피고 주식회사 [redacted]사랑과 피고 증평군을 제외한 나머지 피고들은 이 사건 소유권보존등기가 담보로 마쳐졌다는 것과 적법한 청산절차를 거치지 아니하였다는 것을 알고 있었던 것으로 보인다. 따라서 피고 주식회사[redacted]사랑을 제외한 나머지 가처분권자(피고 D 외 9인)는 '악의의 제3자'로서 이 사건 소유권보존등기의 각 말소등기에 대해 승낙의 의사표시를 할 의무가 있고, 근저당권자(피고 D 외 5인) 역시 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4) 원고의 피고 주식회사 [redacted]사랑에 대한 청구에 관해 살피건대, 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 것처럼 주식회사 [redacted]사랑은 2014. 6. 23. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 하여 이 사건 대지에 대한 소유권이전등기를 마친 후 2014. 7. 15. '토지인도 및 건물철거 청구권'을 피보전권리로 하여 이 사건 오피스텔에 대한 가처분등기를 마쳤는바, 임의경매절차에서 매각받기 전에 이 사건 오피스텔의 실제 건축주가 누구인지를 포함하여 이 사건 대지 및 그 지상의 오피스텔을 둘러싼 권리관계나 이 사건 오피스텔 중 각 1/3지분에 관해 피고 B, C 명의로 이 사건 소유권보존등기가 마쳐지게 된 경위 등에 대해 상세히 알아봤을 것으로 보이는 점, 피고 주식회사 [redacted]사랑은 이 사건 소유권보존등기의 말소등기에 대한 승낙의 의사표시를 구하는 원고의 이 사건 소장을 송달받고도 이후 답변서나 준비서면을 제출하지 않았으며, 제1심부터 당심까지 적법한 송달을 받고도 변론기일에 전혀 출석하지 않은 점[4] 등을 종합해보면, 피고 주

4) 따라서 민사소송법 제150조에 의해 원고의 주장에 대해 자백한 것으로 간주되기도 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

식회사 미래사랑도 '악의의 제3자'라고 봄이 상당하므로 위 피고는 이 사건 소유권보존등기의 각 말소등기에 대해 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

5) 원고의 피고 [redacted]군에 대한 청구에 관해 살피건대, 달리 피고 증평군이 '악의의 제3자'임을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐 아니라, 오히려 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 것처럼 가처분결정에 따른 가처분촉탁등기에 의해 이 사건 소유권보존등기가 마쳐지자 피고 [redacted]군은 그 소유명의자인 원고와 피고 B, C에게 등록면허세와 지방교육세를, 이후 지방세를 각 부과하였으나 원고와 피고 B, C이 이를 납부하지 않자 이 사건 압류등기를 마치게 되었는바, 이러한 압류등기가 마쳐진 경위 등에 비춰보면 '선의의 제3자'라고 봄이 옳다. 따라서 원고의 피고 증평군에 대한 주장은 이유 없다.』

4. 결 론

그렇다면 1) 이 사건 소 중 피고 B, C에 대한 소유권확인청구부분은 부적법하여 각하하고, 2) ① 원고의 피고 B, C에 대한 이 사건 소유권보존등기 말소청구 부분은 각 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하며, ② 원고의 피고 [redacted]군을 제외한 나머지 피고들에 대한 청구는 각 이유 있으므로 이를 인용하고, ③ 원고의 피고 [redacted]군에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다.

제1심판결 중 이와 결론을 달리한 부분은 부당하므로 원고의 피고 B, C에 대한 항소 중 일부와 피고 [redacted]군을 제외한 나머지 피고들에 대한 항소를 각 받아들여 이를 취소한 뒤 이 사건 소 중 위 소유권확인청구 부분을 각하하고, 주문 제1의 나.항의 의무이행을 명하며, 원고의 피고 B, C에 대한 나머지 청구 및 피고 [redacted]군에 대한 항소는 모

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김성수

판사 김 룡

판사 손영언

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

[별지 1]

목록

1동의 건물의 표시

[redacted]도 [redacted]군

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 업무시설(오피스텔)

지하2층 90.48㎡(기계실), 지하1층 403.24㎡(위락시설),

지하1층 48.96㎡(주차장),1층 132.12㎡(주차장,코아및설비실),

2층 371.88㎡(오피스텔),3층 371.88㎡,(오피스텔), 4층 371.88㎡,(오피스텔),

5층 371.88㎡(오피스텔),6층 371.88㎡,(오피스텔), 7층 371.88㎡,(오피스텔),

8층 371.88㎡(오피스텔),9층 306.72㎡,(오피스텔),10층241.56㎡(일반음식점)

목록 번호	건 물 번 호	구 조 및 면 적
1	제 B1층 [redacted] 호	철근콘크리트조 403.24㎡
2	제2 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 25.92㎡
3	제2 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 35.20㎡
4	제2 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 35.20㎡
5	제2 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 36.48㎡
6	제2 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 34.44㎡
7	제2 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 34.44㎡
8	제2 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 42.00㎡
9	제2 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 40.80㎡
10	제3 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 25.92㎡
11	제3 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 35.20㎡
12	제3 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 35.20㎡
13	제3 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 36.48㎡
14	제3 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 34.44㎡
15	제3 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 34.44㎡
16	제3 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 42.00㎡
17	제3 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 40.80㎡
18	제4 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 25.92㎡
19	제4 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 35.20㎡
20	제4 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 35.20㎡
21	제4 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 36.48㎡
22	제4 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 34.44㎡
23	제4 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 34.44㎡
24	제4 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 42.00㎡
25	제4 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 40.80㎡
26	제5 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 25.92㎡
27	제5 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 35.20㎡
28	제5 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 35.20㎡
29	제5 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 36.48㎡
30	제5 층 [redacted] 호	철근콘크리트조 34.44㎡

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

31	제5 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
32	제5 층	[redacted]	철근콘크리트조	42.00㎡
33	제5 층	[redacted]	철근콘크리트조	40.80㎡
34	제6 층	[redacted]	철근콘크리트조	25.92㎡
35	제6 층	[redacted]	철근콘크리트조	35.20㎡
36	제6 층	[redacted]	철근콘크리트조	35.20㎡
37	제6 층	[redacted]	철근콘크리트조	36.48㎡
38	제6 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
39	제6 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
40	제6 층	[redacted]	철근콘크리트조	42.00㎡
41	제6 층	[redacted]	철근콘크리트조	40.80㎡
42	제7 층	[redacted]	철근콘크리트조	25.92㎡
43	제7 층	[redacted]	철근콘크리트조	35.20㎡
44	제7 층	[redacted]	철근콘크리트조	35.20㎡
45	제7 층	[redacted]	철근콘크리트조	36.48㎡
46	제7 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
47	제7 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
48	제7 층	[redacted]	철근콘크리트조	42.00㎡
49	제7 층	[redacted]	철근콘크리트조	40.80㎡
50	제8 층	[redacted]	철근콘크리트조	25.92㎡
51	제8 층	[redacted]	철근콘크리트조	35.20㎡
52	제8 층	[redacted]	철근콘크리트조	35.20㎡
53	제8 층	[redacted]	철근콘크리트조	36.48㎡
54	제8 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
55	제8 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
56	제8 층	[redacted]	철근콘크리트조	42.00㎡
57	제8 층	[redacted]	철근콘크리트조	40.80㎡
58	제9 층	[redacted]	철근콘크리트조	44.56㎡
59	제9 층	[redacted]	철근콘크리트조	27.28㎡
60	제9 층	[redacted]	철근콘크리트조	26.76㎡
61	제9 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
62	제9 층	[redacted]	철근콘크리트조	34.44㎡
63	제9 층	[redacted]	철근콘크리트조	26.88㎡
64	제9 층	[redacted]	철근콘크리트조	28.56㎡
65	제10 층	[redacted]	철근콘크리트조	206.52㎡

이상

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

[별지 2]

목록

순번	건물번호	등기소	접수일	접수번호	
				피고	피고
1	비동 호	등기소	2015.08.31	제 18343호	제 18350호
2	2층 호	등기소	2014.06.13	제 10675호	제 10685호
3	2층 호	등기소	2014.06.13	제 10692호	제 10696호
4	2층 호	등기소	2014.06.13	제 10700호	제 10703호
5	2층 호	등기소	2014.06.13	제 10704호	제 10705호
6	2층 호	등기소	2014.06.13	제 10708호	제 10710호
7	2층 호	등기소	2014.06.13	제 10715호	제 10719호
8	2층 호	등기소	2014.06.13	제 10720호	제 10725호
9	2층 호	등기소	2014.06.13	제 10731호	제 10732호
10	3층 호	등기소	2015.08.31	제 18352호	제 18353호
11	3층 호	등기소	2015.08.31	제 18356호	제 18357호
12	3층 호	등기소	2015.08.31	제 18359호	제 18360호
13	3층 호	등기소	2015.08.31	제 18362호	제 18363호
14	3층 호	등기소	2015.08.31	제 18371호	제 18374호
15	3층 호	등기소	2015.08.31	제 18389호	제 18390호
16	3층 호	등기소	2015.08.31	제 18392호	제 18393호
17	3층 호	등기소	2015.08.31	제 18395호	제 18396호
18	4층 호	등기소	2015.08.31	제 18403호	제 18404호
19	4층 호	등기소	2015.08.31	제 18406호	제 18407호
20	4층 호	등기소	2015.08.31	제 18409호	제 18410호
21	4층 호	등기소	2015.08.31	제 18412호	제 18413호
22	4층 호	등기소	2015.08.31	제 18416호	제 18417호
23	4층 호	등기소	2015.08.31	제 18419호	제 18420호
24	4층 호	등기소	2015.08.31	제 18422호	제 18425호
25	4층 호	등기소	2015.08.31	제 18432호	제 18433호
26	5층 호	등기소	2015.08.31	제 18445호	제 18446호
27	5층 호	등기소	2015.08.31	제 18448호	제 18449호
28	5층 호	등기소	2015.08.31	제 18452호	제 18453호
29	5층 호	등기소	2015.08.31	제 18455호	제 18456호
30	5층 호	등기소	2015.08.31	제 18464호	제 18465호
31	5층 호	등기소	2015.08.31	제 18470호	제 18471호
32	5층 호	등기소	2015.08.31	제 18475호	제 18477호
33	5층 호	등기소	2015.08.31	제 18479호	제 18480호
34	6층 호	등기소	2015.08.31	제 18485호	제 18487호
35	6층 호	등기소	2015.08.31	제 18490호	제 18491호
36	6층 호	등기소	2015.08.31	제 18493호	제 18494호
37	6층 호	등기소	2015.08.31	제 18503호	제 18504호
38	6층 호	등기소	2015.08.31	제 18506호	제 18507호
39	6층 호	등기소	2015.08.31	제 18509호	제 18515호
40	6층 호	등기소	2015.08.31	제 18519호	제 18520호
41	6층 호	등기소	2015.08.31	제 18528호	제 18529호
42	7층 호	등기소	201509.01	제 18536호	제 18537호
43	7층 호	등기소	201509.01	제 18539호	제 18540호
44	7층 호	등기소	201509.01	제 18543호	제 18544호
45	7층 호	등기소	201509.01	제 18546호	제 18547호
46	7층 호	등기소	201509.01	제 18550호	제 18551호

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-08-09

47	7층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18553호	제 18554호
48	7층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18556호	제 18557호
49	7층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18568호	제 18569호
50	8층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18576호	제 18577호
51	8층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18580호	제 18581호
52	8층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18583호	제 18584호
53	8층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18591호	제 18592호
54	8층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18594호	제 18595호
55	8층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18598호	제 18599호
56	8층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18601호	제 18602호
57	8층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18605호	제 18606호
58	9층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18609호	제 18610호
59	9층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18612호	제 18614호
60	9층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18618호	제 18619호
61	9층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18621호	제 18622호
62	9층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18625호	제 18626호
63	9층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18628호	제 18629호
64	9층 [redacted]호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18632호	제 18633호
65	10층 [redacted]1호	[redacted]	등기소	201509.01	제 18636호	제 18637호