

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024다232523 소유권이전등기말소청구등
원고, 상고인 원고 1 외 3인
원고들 소송대리인 변호사 이민호
피고, 피상고인 ○○○아파트주택재건축정비사업조합
소송대리인 변호사 최근형
원 심 판 결 서울고등법원 2024. 3. 28. 선고 (인천)2023나11086 판결
판 결 선 고 2024. 10. 31.

주 문

원심판결 중 원고 1 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.
원고 2, 원고 3, 원고 4의 상고를 모두 기각한다.
원고 2, 원고 3, 원고 4와 피고 사이에 생긴 상고비용은 위 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고 1의 상고이유에 대한 판단

가. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 피고는 인천 연수구 (이하 생략) 일대 26,640㎡를 정비구역으로 하는 주택재건축 정비사업을 시행하기 위하여 2009년경 설립된 주택재건축정비사업조합이다. 원고 1은 위 정비구역 내에 있는 원심 판시 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자로 등기되었던 사람이다.

2) 피고는 원고 1을 상대로 이 사건 부동산의 매도를 청구하는 소를 제기하여 2010. 11. 9. '원고 1은 피고로부터 628,683,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2009. 12. 2. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도하라.'는 내용의 판결을 선고받았고(인천지방법원 2009가합 20693 판결), 위 판결은 2010. 12. 8. 그대로 확정되었다(이하 '이 사건 확정판결'이라 한다).

3) 피고는 2021. 4. 8. 인천지방법원에 원고 1을 피공탁자로 하여 이 사건 확정판결에서 정한 매매대금 628,683,000원을 공탁하고, 2021. 4. 12. 이 사건 부동산에 관하여 2009. 12. 2. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

4) 원고 1은 ① 주위적으로 피고의 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 완성되었거나 원고 1과 피고 사이의 매매계약이 실효되었다면서 원인무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하고, ② 예비적으로 환매청구권 행사에 따른 소유권이전등기청구 또는 매매대금 증액에 따른 금전지급청구를 하였다.

나. 원심의 판단

원심은, 이 사건 확정판결에 따른 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸되었더라도, 피고와 원고 1 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립하였고 이에 따라 소유권이전등기절차가 이행된 이상 이 사건 소유권이전등기는 실체관계에 부합하므로 그 등기가 원인무효의 소유권이전등기라는 주장은 이유 없고, 원고 1의 나머지 주장도 모두 이유 없다고 보아, 그 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각하였다.

다. 대법원의 판단

1) 관련 법리

가) 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결은 등기신청 의사의 진술을 명하는 것으로서 그 판결이 확정되면 확정 시에 채무자의 의사표시가 있는 것으로 본다(민사집행법 제263조 제1항). 의사표시를 명하는 집행권원의 집행이 채권자의 반대의무와 동시이행관계에 있는 때와 같이 반대의무가 이행된 뒤에 의사를 진술할 것인 경우에는 집행문을 내어준 때에 그 효력이 생긴다(같은 조 제2항).

나) 등기가 실체관계에 부합한다고 하는 것은 그 등기절차에 어떤 하자가 있다고 하더라도 진실한 권리관계와 합치하는 것, 즉 소유권이전에서 등기이전절차만이 위법하고 그 외의 다른 법률행위는 적법·유효한 상태로 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 경우를 말하고(대법원 1994. 6. 28. 선고 93다55777 판결, 대법원 2002. 9. 24. 선고 2001다33017 판결 취지 참조), 원인 없이 이루어진 무효의 소유권이전등기라고 하더라도 그 등기가 다른 사정에 의하여 실체관계에 부합하게 되면 유효한 것으로 된다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2001다81801 판결, 대법원 2022. 9. 29. 선고 2020다293773 판결 등 참조).

다) 소멸시효에서 그 시효기간이 만료되면 소멸시효 중단 등 특별한 사정이 없는 한

권리는 당연히 소멸하는 것이지만 그 시효의 이익을 받는 자가 소송에서 소멸시효의 주장을 하지 아니하면 그 의사에 반하여 재판할 수 없다(대법원 1991. 7. 26. 선고 91다5631 판결 참조). 한편 소멸시효 완성으로 소유권이전등기청구권이 소멸한 상태에서 소유권이전등기가 이루어졌고 그 시효의 이익을 받는 자가 소송에서 이러한 소멸시효의 주장까지 하였다면, 그 소유권이전등기는 원인무효의 등기에 해당하므로 말소되어야 한다.

2) 판단

앞서 본 사실관계와 원심판결 이유 및 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 소유권이전등기가 실체관계에 부합하여 유효하다고 본 원심의 판단은 수긍하기 어렵다.

가) 우선 이 사건 소유권이전등기는 피고가 민사집행법 제263조 제2항에 따라 이 사건 확정판결에서 정한 매매대금을 전액 공탁한 후 마친 것으로서, 그 등기절차에 어떠한 하자가 있다고 볼 만한 사정은 없다. 그 점에서 이 사건은 등기절차의 하자를 전제하는 '실체관계에 부합하는 등기 법리'가 적용될 대상이라고 할 수는 없다.

나) 한편 피고의 소유권이전등기청구권은 소멸시효 중단 등 특별한 사정이 없는 한 이 사건 확정판결 이후 10년의 시효기간이 경과함으로써 당연히 소멸한다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 이에 부합하는 적법·유효한 실체관계가 존재하지 않는다. 또한 원고 1은 위 권리의 소멸시효 완성을 주장하며 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하고 있다. 그렇다면 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기에 해당하므로 말소되어야 한다.

다) 원심이 인용한 대법원 1991. 8. 27. 선고 91다17825 판결은, 부동산 물권변동에

관한 의사주의 아래에서 부동산 소유권을 유효하게 취득하였다가 민법 부칙(1958. 2. 22. 법률 제471호 부칙 중 1964. 12. 31. 법률 제1668호로 개정된 것) 제10조 제1항에 따라 위 소유권을 상실하였으나 그 등기청구권의 소멸시효는 완성되지 않아 등기청구권이 여전히 존속하고 있었던 사안에 관한 것이므로, 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 완성되어 그 권리가 소멸한 이 사건에 그대로 원용할 수 없다.

라) 그런데도 원심은 판시와 같은 사정만으로 이 사건 소유권이전등기가 유효하다고 보아 원고 1의 주위적 청구를 기각하였다. 이러한 원심판결에는 실체관계에 부합하는 등기에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3) 파기의 범위

위와 같은 이유로 원심판결 중 원고 1의 주위적 청구 부분을 파기하는 이상, 이와 불가분적으로 결합된 예비적 청구 부분도 함께 파기되어야 한다.

2. 원고 2, 원고 3, 원고 4의 상고이유에 대한 판단

원심은, 피고가 원고 2, 원고 3, 원고 4에게 매매계약상 권리 행사를 하지 않겠다는 신의를 공여하였거나 매매계약의 이행을 구하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도에 이르렀다고 보기 어렵고, 위 원고들에게 환매청구권이 존재한다고 볼만한 근거가 없으며, 위 원고들이 피고에 대하여 매매대금 증액을 청구할 권리가 있다고 볼 수도 없다는 이유로 그 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 실효의 원칙, 사정변경에 따른 매매대금 증액에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

원심판결 중 원고 1에 대한 부분은 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 이를 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고 2, 원고 3, 원고 4의 상고는 모두 기각하고, 위 원고들과 피고 사이에 생긴 상고비용은 패소자인 위 원고들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김상환

 대법관 오경미

주 심 대법관 권영준

 대법관 박영재