

(최신 판례)

4. 가등기의 본등기절차이행

- 대법원 2012. 2. 16. 선고 2010다82530 전원합의체 판결

1. 쟁점

공동명의로 담보가등기를 마친 수인의 채권자가 각자의 지분별로 별개의 독립적인 매매예약완결권을 가지는 경우, 채권자 중 1인은 단독으로 자신의 지분에 관하여 가등기담보 등에 관한 법률이 정한 청산절차를 이행한 후 소유권이전의 본등기절차이행청구를 할 수 있는지

2. 판시사항

수인의 채권자가 각기 그 채권을 담보하기 위하여 채무자와 채무자 소유의 부동산에 관하여 수인의 채권자를 공동매수인으로 하는 1개의 매매예약을 체결하고 그에 따라 수인의 채권자 공동명의로 그 부동산에 가등기를 마친 경우, 수인의 채권자가 공동으로 매매예약완결권을 가지는 관계인지 아니면 채권자 각자의 지분별로 별개의 독립적인 매매예약완결권을 가지는 관계인지는 매매예약의 내용에 따라야 하고, 매매예약에서 그러한 내용을 명시적으로 정하지 않은 경우에는 수인의 채권자가 공동으로 매매예약을 체결하게 된 동기 및 경위, 그 매매예약에 의하여 달성하려는 담보의 목적, 담보 관련 권리를 공동 행사하려는 의사의 유무, 채권자별 구체적인 지분권의 표시 여부 및 그 지분권 비율과 피담보채권 비율의 일치 여부, 가등기담보권 설정의 관행 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

이와 달리 1인의 채무자에 대한 수인의 채권자의 채권을 담보하기 위하여 그 수인의 채권자와 채무자가 채무자 소유의 부동산에 관하여 수인의 채권자를 권리자로 하는 1개의 매매예약을 체결하고 그에 따른 가등기를 마친 경우에, 매매예약의 내용이나 매매예약완결권 행사와 관련한 당사자의 의사와 관계없이 언제나 수인의 채권자가 공동으로 매매예약완결권을 가진다고 보고, 매매예약완결의 의사표시도 수인의 채권자 전원이 공동으로 행사하여야 한다는 취지의 대법원 1984. 6. 12. 선고 83다카2282 판결, 대법원 1985. 5. 28. 선고 84다카2188 판결, 대법원 1985. 10. 8. 선고 85다카604 판결, 대법원 1987. 5. 26. 선고 85다카2203 판결 등은 이 판결의 견해와 저촉되는 한도에서 변경하기로 한다.

3. 해설

6명의 채권자와 채무자가 채권담보목적으로 1개의 매매예약을 체결하고, 채권자 공동명의로 각자의 지분을 특정하여 가등기를 사안이었습니다. 이전 판결은 채권자 전원이 매매계약완결권을 행사하는 경우에만 그 효력을 인정하였으나, 계약 해석상 채권자들이 그 지분별로 별개의 독립적인 매매계약완결권을 갖는 것으로 보아, 채권자 중 1인인 원고가 단독으로 담보목적물 중 원고 지분에 관하여 매매계약완결권을 행사할 수 있고, 단독으로 그 지분에 관하여 가등기담보 등에 관한 법률이 정한 청산절차를 이행한 후 본등기절차의 이행을 구할 수 있다고 판단하여, 기존 판례를 변경하였습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2012. 2 16. 선고 2010다82530 전원합의체 판결](#)