



◆ 본고는 본회 인터넷 홈페이지([www.koreapork.or.kr](http://www.koreapork.or.kr)) '양돈법률상담코너'에 게시된 질문과 답변을 정리한 것입니다. ... 편집자주 ◆



김태욱 변호사

## 토지 등기이전에 관한 문제

**Q** 2002년 8월에 땅을 팔았는데 매수인(서울거주자임)이 등기이전을 하지 않고 소유권이전청구권 가등기만 하고 있습니다. 소유권 이전을 하라고 전화하여 계속 요청했는데도 세금도 물지 않고, 연락도 없습니다. 어떻게 해야 하는지요?

**A** 귀하의 사안과 같은 경우에 있어서 등기의무자(매도인)에게 등기권리자(매수인)를 상대로 등기를 받아갈 것을 청구할 수 있는 권리, 즉 등기인수청구권을 인정할 수 있는가에 대해서 대법원 판례는 “부동산등기법은 등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도(제28조), 제29조에서 ‘판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자만으로’ 신청할 수 있도록 규정하고 있는바, 위 법조에서 승소한 등기권리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은, 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권채무 관계에 있어서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기권리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다.”라고 판시(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결)하여 이를 인정하고 있습니다.

따라서 귀하의 경우에도 등기권리자인 매수인을 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하는 소를 제기하여 그 판결을 받아 등기를 강제로 넘겨줄 수 있다 할 것입니다. 다만 소를 제기하기 전에 매수인에게 위와 같은 뜻을 기재한 내용증명을 발송하여 매수인으로 하여금 스스로 등기를 이전해가도록 촉구해 보는 것이 우선인 것 같습니다.

## 농장여신에 관한 질문

**Q** 양돈업을 시작한지 얼마 안 된 사람입니다. 새로이 모든 만들기부터 시작하다 보니 사료 여신이 길어지게 되고 사료대리점으로부터 담보제공을 독촉받고 있습니다. 하지만

이미 지역 축협에 1차 담보가 설정되어 있는 상태입니다. 참고로 축협의 여신은 1억이고 농장 감정가는 4억원 정도 됩니다. 제가 궁금한 것은 담보를 제공했을 경우, 사료대리점 측이 우리 농장에 취할 수 있는 법적인 조치들입니다. 농장은 거의 기본틀이 잡혔고 안정적으로 돌아가고 있습니다.

**A** 담보를 요구하는 것은 결국 사료대금 회수를 위한 것인데요. 그 대금만 제 때 지급된다면 별 문제는 없습니다. 그런데 귀하의 경우는 당분간 돼지 판매로 인한 수익이 없기 때문에 신중을 기하셔야 합니다. 변제기가 되었음에도 불구하고 사료대금이 회수되지 않는다면 사료 회사에서는 담보로 귀하의 농장을 경매처분해달라고 법원에 신청할 수 있습니다. 담보로 제공하더라도 비육돈이 정상적으로 출하될 때까지 사료대금의 회수를 유예하는 등의 방법을 잘 협상하여 이를 서면으로 작성한 후에 제공해 보시기 바랍니다.

## 돼지 판매 계약에 관한 문제

**Q** 얼마전 돼지 상인과 판매 계약서를 작성하고 돼지를 팔았습니다. 계약서상 '대금은 출하되기 전까지 전액 결재한다'라는 조건이 있습니다. 그러나 상인은 제 농장에서 대부분 돼지를 팔고, 남은 모든 일부를 자신의 농장(명의로는 동생)에 옮겨가고 잔금은 자기농장의 돼지를 팔면 전액 결재한다고 전화 통화하였으나, 약속한 최종 기한을 넘겨서 모돈을 가져오려고 합니다. 가능한지요? 그리고 자기 농장에 있던 돼지와 저의 돼지를 제 3자에게 팔았다면 제 3자에게 판매된 모돈을 가져와도 되는지요?

**A** 잔금 지급이 되지 않았다 하더라도 일단 매매계약을 체결하고 돼지를 인도하셨다면 그 돼지들은 상인의 소유로 되었다고 볼 수 있기 때문에 그 후 귀하가 함부로 돼지를 가져오면 법적 문제가 발생할 수 있습니다. 잔금 지급을 다시 촉구하시고 그래도 지급이 안되면 잔금지급을 위한 법적 절차, 즉 가압류, 대금 지급 청구 소송 등을 제기하여야 합니다. **양돈**

양돈농가 계도 슬로건 공모 입상작

돈육으로 국민건강, 양돈으로 농촌건강