

대법원 2007. 3. 15 선고 2006다12701 판결 [소유권말소등기등] [공2007.4.15.(272),534]

판 시 사 항

- [1] 채권 담보를 위한 소유권이전청구권가등기를 경료하였으나 등기절차에서 착오로 일부 토지가 누락되어 추가등기절차를 위해 누락 토지에 관하여 별도의 매매대금, 매매완결 간주일 등을 정한 부동산매매예약서를 작성한 사안에서, 당사자의 의사는 당초 전체로서 담보가등기를 설정하기로 한 채권 중 별도의 매매대금으로 정한 금액 상당의 채권에 관하여 따로 누락 토지에 관한 담보가등기를 설정하기로 한 것이었다고 본 사례
- [2] 담보가등기를 경료한 토지를 인도받아 점유하는 경우 담보가등기의 피담보채권의 소멸시효가 중단되는지 여부(소극) 및 담보가등기의 피담보채권이 시효로 소멸하면 대상 토지의 소유권이전등기청구권의 소멸시효 중단 여부와 관계없이 담보가등기와 그에 기한 소유권이전등기가 말소되어야 하는지 여부(적극)
- [3] 채무자의 소멸시효 완성 주장이 신의칙에 반하여 허용되지 않는 경우

판 결 요 지

- [1] 채권 담보를 위한 소유권이전청구권가등기를 경료하였으나 등기절차에서 착오로 일부 토지가 누락되어 추가등기절차를 위해 누락 토지에 관하여 별도의 매매대금, 매매완결 간주일 등을 정한

부동산매매예약서를 작성한 사안에서, 당사자의 의사는 당초 전체로서 담보가등기를 설정하기로 한 채권 중 별도의 매매대금으로 정한 금액 상당의 채권에 관하여 따로 누락 토지에 관한 담보가등기를 설정하기로 한 것이었다고 본 사례.

[2] 담보가등기를 경료한 토지를 인도받아 점유할 경우 담보가등기의 피담보채권의 소멸시효가 중단되는 것은 아니고, 담보가등기에 기한 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 완성되기 전에 그 대상 토지를 인도받아 점유함으로써 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 중단된다 하더라도 위 담보가등기의 피담보채권이 시효로 소멸한 이상 위 담보가등기 및 그에 기한 소유권이전등기는 결국 말소되어야 할 운명의 것이다.

[3] 채무자의 소멸시효에 기한 항변권의 행사도 우리 민법의 대원칙인 신의성실의 원칙과 권리남용금지의 원칙의 지배를 받는 것이어서, 채무자가 시효완성 전에 채권자의 권리행사나 시효중단을 불가능 또는 현저히 곤란하게 하였거나, 그러한 조치가 불필요하다고 믿게 하는 행동을 하였거나, 객관적으로 채권자가 권리를 행사할 수 없는 장애사유가 있었거나, 또는 일단 시효완성 후에 채무자가 시효를 원용하지 아니할 것 같은 태도를 보여 권리자로 하여금 그와 같이 신뢰하게 하였거나, 채권자 보호의 필요성이 크고, 같은 조건의 다른 채권자가 채무의 변제를 수령하는 등의 사정이 있어 채무이행의 거절을 인정함이 현저히 부당하거나 불공평하게 되는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 채무자가 소멸시효의 완성을 주장하는 것이 신의성실의 원칙에 반하여 권리남용으로서 허용될 수 없다.

참 조 조 문

[1] 민법 제105조, 제186조, 제372조[가등기담보]

[2] 민법 제162조 제1항, 제372조[가등기담보]

[3] 민법 제2조, 제162조 제1항

재판경과

대법원 2007. 3. 15 선고 2006다12701 판결

춘천지방법원 강릉지원 2006. 1. 24 선고 2004나541 판결

춘천지방법원 강릉지원 2004. 1. 8 선고 2002가단15715 판결

참조판례

[3] 대법원 1999. 12. 7. 선고 98다42929 판결(공1984, 1770), 대법원 2002. 10. 25. 선고
2002다32332 판결(공1985, 759), 대법원 2005. 5. 13. 선고 2004다71881 판결(공1986, 793)

따름판례

대법원 2009. 11. 12 선고 2009다51028 판결, 대법원 2008. 9. 25 선고 2006다18228 판결,
대법원 2008. 5. 29 선고 2004다33469 판결

전문

【원고, 피상고인 겸 상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 바른 담당변호사 김♡건외 1인)

【피고, 상고인 겸 피상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 덕수 담당변호사 김수태외 3인)

【원심판결】 춘천지방법원 강릉지원 2006. 1. 24. 선고 2004나541 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 각자가 부담한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 원고의 상고이유에 대한 판단

가. 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결 별지 각 부동산목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다)에 관한 피고 명의의 소유권이전청구권가등기가 원고와 피고 사이의 명의신탁약정에 기한 것이라는 원고의 주장을 배척한 원심의 판단은 정당하고 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 채증법칙 위반으로 인한 사실오인 등의 위법이 없다.

나. 기록에 의하면, 피고의 원고에 대한 2,000만 원의 채권을 담보하기 위하여 이 사건 각 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전청구권가등기를 경료하기로 하였는데 착오로 원심판결 별지 제2 부동산목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 제2토지’라 한다)가 누락되는 바람에 추가등기절차를 위해 이 사건 제2토지에 관하여 매매대금을 200만 원으로 하고, 1988. 12. 30.이 경과하면 별도의 매매완결의 의사표시가 없더라도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다는 내용의 부동산매매예약서를 작성하게 되었음을 알 수 있는바, 당초의 등기절차에서 착오로 이 사건 제2토지가 누락된 후 이 사건

제2토지에 관하여 별도의 매매대금, 매매완결 간주일 등을 정한 부동산매매예약을 작성하였다면 당사자의 의사는 당초 전체로서 담보가등기를 설정하기로 한 2,000만 원의 채권을 분할하여 그 중 별도의 매매대금으로 정한 금액 상당 채권에 대하여는 따로 이 사건 제2토지에 관한 담보가등기를 설정하는 한편, 그 변제기도 그 매매완결 간주일에 맞추어 연장하기로 한 것이었다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 제2토지에 관한 부동산매매예약서는 추가등기절차를 위해 실체관계 없이 작성된 형식적인 서류로서 무효라는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 이 사건 제2토지에 관하여 경로된 피고 명의의 소유권이전청구권가등기는 피고의 원고에 대한 채권을 담보하기 위한 담보가등기인데, 위 담보가등기의 피담보채권의 변제기는 1988. 12. 30.이어서 위 가등기에 기한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 춘천지방법원 강릉지원 (사건번호 생략)호 소 제기시인 1997. 7. 25.에는 소멸시효가 완성되지 않았다고 판단한 것은 정당하고 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 소멸시효의 기산점에 관한 법리오해, 채증법칙 위반 등의 위법이 없다. 이 사건 제2토지에 관하여 경로된 담보가등기의 피담보채권의 변제기가 원심판결 별지 제1 부동산목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 제1토지’라 한다)에 관하여 경로된 담보가등기의 피담보채권의 변제기와 같은 1987. 6. 30.로 보아야 한다는 원고의 주장은 이 사건 제2토지에 관한 부동산매매예약서가 추가등기절차를 위해 실체관계 없이 작성된 형식적인 서류로서 무효라는 전제에 선 것으로서 역시 받아들일 수 없다.

2. 피고의 상고이유에 대한 판단

가. 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 사실인정 중 ‘원고와 피고 사이에 1987. 3. 27. 이 사건 제1토지에 관하여 매매대금을 2,000만 원으로 하는 매매예약을 체결하고 1987. 6. 30.이 경과할 때에는 피고가 별도로 매매예약완결의 의사표시를 하지 않더라도 위 기간이 끝나는 다음날 위 매매예약이 완결되는 것으로 약정하였다.’는 부분은 원고와 피고가 형식상 위와 같은 매매예약을 체결하였음을 인정한 것에 불과하고 그 실질까지 매매예약으로 단정한 것은 아니며, 위 매매예약의

실질에 관해서 원심은 위 사실인정 후 내린 결론과 같이 피고의 원고에 대한 금전채권을 담보하기 위한 가등기설정계약으로 본 것이라고 할 것이다. 따라서 원심의 사실인정과 결론 사이에 이유모순이 있다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

나. 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 위 매매예약 동기, 경위 및 내용 등을 종합하여 위 매매예약에 기한 피고 명의의 가등기가 피고의 원고에 대한 금전채권을 담보하기 위한 담보가등기라고 판단한 것은 정당하고(이러한 판단에는 피고 명의의 위 가등기가 실질적인 매매예약에 기한 소유권이전청구권 보전의 가등기라는 피고의 주장을 배척하는 취지가 포함되어 있다고 할 것이다), 거기에 처분문서의 효력에 관한 법리오해, 채증법칙 위반으로 인한 사실오인, 심리미진, 판단유탈 등의 위법이 없다.

다. 담보가등기를 경료한 토지를 인도받아 점유할 경우 담보가등기의 피담보채권의 소멸시효가 중단된다는 피고의 주장은 독자적인 견해로서 받아들일 수 없다. 한편, 담보가등기에 기한 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 완성되기 전에 그 대상 토지를 인도받아 점유함으로써 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 중단된다 하더라도 위 담보가등기의 피담보채권이 시효로 소멸한 이상 위 담보가등기 및 그에 기한 소유권이전등기는 결국 말소되어야 할 운명의 것이어서 담보가등기에 기한 소유권이전등기청구권의 소멸시효 중단 여부를 별도로 살필 필요가 없으므로 이 점에 관한 피고의 주장은 나아가 살피지 아니한다.

라. 채무자의 소멸시효에 기한 항변권의 행사도 우리 민법의 대원칙인 신의성실의 원칙과 권리남용금지의 원칙의 지배를 받는 것이어서, 채무자가 시효완성 전에 채권자의 권리행사나 시효중단을 불가능 또는 현저히 곤란하게 하였거나, 그러한 조치가 불필요하다고 믿게 하는 행동을 하였거나, 객관적으로 채권자가 권리를 행사할 수 없는 장애사유가 있었거나, 또는 일단 시효완성 후에 채무자가 시효를 원용하지 아니할 것 같은 태도를 보여 권리자로 하여금 그와 같이 신뢰하게 하였거나, 채권자보호의 필요성이 크고, 같은 조건의 다른 채권자가 채무의 변제를 수령하는 등의

사정이 있어 채무이행의 거절을 인정함이 현저히 부당하거나 불공평하게 되는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 채무자가 소멸시효의 완성을 주장하는 것이 신의성실의 원칙에 반하여 권리남용으로서 허용될 수 없다는 것은 피고가 주장하는 바와 같다(대법원 2005. 5. 13. 선고 2004다71881 판결 등 참조). 그러나 피고가 들고 있는 사정들만으로는 원고의 소멸시효 완성 주장이 신의성실의 원칙에 반하여 권리남용으로서 허용될 수 없다고 보기는 어려우므로 이 점에 관한 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 각자가 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 양승태(재판장) 고현철 김지형 전수안(주심)