

대전지방법원 2023. 7. 18 선고 2022가단138150 판결 [근저당권설정등기말소]

재판경과

대전지방법원 2024. 5. 28 선고 2023나215659 판결

대전지방법원 2023. 7. 18 선고 2022가단138150 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이영규

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 이원세

변론종결 2023. 6. 27.

판결선고 2023. 7. 18.

주문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 세종등기소 2020. 12. 28.

접수 제104455호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고들은 모두 F교회(이하 'F교회'라 한다)의 장로였다.

나. 원고는 F교회로부터 자금을 제공받아 2009. 6. 16. 별지 목록 제2항 기재 부동산의, 2010. 3.

15. 별지 목록 제1항 기재 부동산의 소유권을 각 취득하였다(이하 별지 목록 기재 각 부동산을 합하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다).

다. F교회 목사 G와 피고들은 2020. 12. 26. 원고가 이 사건 각 부동산을 임의로 처분하지 못하도록 이 사건 각 부동산에 피고들 명의 근저당권을 설정하기로 합의하였다.

라. 원고와 피고들은 2020. 12. 28. 원고가 피고들로부터 3억 원씩 차용한다는 내용의 각 차용증을 작성하였고, 이를 토대로 이 사건 각 부동산에 채권최고액 12억 원, 피고들을 근저당권자로 하는 각 근저당권설정등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).

마. 한편, 원고와 피고들이 위와 같이 차용증을 작성하긴 했으나, 실제로 원고가 그 차용증 기재와 같이 피고들로부터 3억 원씩 차용한 사실은 없었다.

바. 현재 이 사건 각 부동산에는 F교회 장로 H 명의 소유권이전청구권 보전 가등기가 설정되어 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 45, 46호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2, 4, 6 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

F교회가 이 사건 각 부동산 소유권을 원고에게 명의신탁했다(계약명의신탁). F교회는 원고가 이 사건 각 부동산을 임의로 처분하지 못하도록 장로이던 피고들 명의로 채권최고액 합계 12억 원의 근저당권을 설정하였다. 위 근저당권은 순전히 부동산 임의처분을 방지하기 위한 목적으로 설정된 것이므로, 피담보채무가 존재하지 않는다. 피고들은 조건부 증여 약정을 체결했다고 주장하나 그러한 약정을 한 사실이 없다. 또한 원래 실제 소유자인 F교회 명의로 근저당권을 설정해야 하는데 관행상 장로인 피고들 명의로 등기한 것이므로, 이 사건 근저당권설정등기는 명의신탁등기이다. 따라서 이 사건 근저당권설정등기는 무효이고, 피고들은 이에 대한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

원고는 피고들과 ‘이 사건 각 부동산을 처분할 경우 피고들에게 각 3억 원씩 증여하기로 하는 약정’을 체결했다. 원고는 위와 같이 장래에 부담할 조건부 채무를 담보하기 위해 이 사건 각 근저당권을 설정해준 것이고, 위 조건이 성취될 가능성이 존재하는 이상 근저당권의 피담보채무도 존재한다고 보아야 한다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 원고가 F교회로부터 매수자금을 제공받아 계약당사자가 되어(계약명의신탁) 이 사건 각 부동산 소유권을 취득한 사실, 이후 피고들 명의로 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞에서 본 바와 같다.

나. 피담보채무의 존부와 관련해, 피고들은 차용증, 근저당권설정계약서 등을 근거로 피담보채무가 존재한다고 주장한다. 그런데 위 각 차용증에는 원고가 피고들로부터 3억 원씩 빌렸다고 기재되어 있으나, 피고들도 인정하다시피 피고들이 실제로 3억 원을 원고에게 빌려준 사실은 없었다. 이 사건 근저당권설정등기 경로 직전 F교회 목사 G와 장로인 피고들이 함께 작성한 합의서에 ‘교회 땅 4명이 근저당 설정으로 한다’라고 기재되어 있는 점에 비추어, 위 근저당권은 F교회를 위하여 담보 목적으로 설정한 것이었을 가능성이 상당해 보인다. 그 밖에 원고와 피고들 사이에 이 사건 근저당권의

피담보채무를 성립시키는 실질적인 법률행위가 있었다고 볼 만한 자료는 찾을 수 없다(위 차용증, 근저당권설정계약서는 아무런 법률관계가 없는 피고들 명의로 근저당권을 설정하기 위해 형식적으로만 작성한 서류라고 판단된다).

한편, 피고들은 ‘원고가 이 사건 각 부동산을 처분할 경우 피고들에게 각 3억 원씩 증여하기로 하는 장래의 조건부 약정’이 있었다는 취지로 주장하나, 원고가 부동산을 처분한다고 해서 명의신탁자도 아닌 피고들에게 각 3억 원씩 합계 12억 원이나 증여할 합리적인 이유를 찾을 수 없다(주장 취지로 보아 피고들이 교회를 대신하여 지급받은 후 교회에 귀속시킨다는 입장도 아닌 것으로 보인다).

피고들이 주장하는 바와 같은 약정이 체결되었다고 인정하기에는 증거가 부족하므로, 위 약정에 따른 피담보채무가 존재한다고 인정하기 어렵다.

다. 결국 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무가 존재하지 않으므로, 근저당권 등기명의자인 피고들은 이 사건 각 부동산 소유자인 원고에게 이 사건 근저당권설정등기에 대한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동욱

별지

* * *

1. 세종특별자치시 I 답 365㎡
2. 세종특별자치시 J 답 912㎡. 끝.

