

서울중앙지방법원 2023. 8. 16 선고 2023가단5072420 판결 [근저당권 설정등기 말소등기 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 양재

담당변호사 이승철

피 고 주식회사 E

변 론 종 결 2023. 8. 9.

판 결 선 고 2023. 8. 16.

주 문

1. 피고는 원고들에게 ‘별지1. 부동산목록’ 기재 각 부동산 지분에 관하여 ‘별지2. 근저당권 설정등기 내역표’의 ‘근저당권 설정등기 내역’란 기재 각 해당 근저당권 설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 공시송달에 의한 판결

민사소송법 제208조 제3항 제3호

판사 강정연

[별지1]

부동산 목록

1. 서울특별시 서초구		대 45064.3㎡
2. 서울특별시 서초구		대 974.1㎡
3. 서울특별시 서초구		대 301.9㎡
4. 서울특별시 서초구		대 97.3㎡

위 각 부동산 중,

원고		45463.4분의 0.75 지분 중 1/2
원고		45463.4분의 0.75 지분 중 1/2
원고		45463.4분의 0.75 지분 중 1/2
원고		45463.4분의 0.75 지분 중 1/2. 끝.

[별지2]

근저당권 설정등기 내역표

원 고 : 지분 소유자	설정자 (채무자)	이 사건 각 지분 상 근저당권 설정등기 내역 (권합등기소 서울중앙지방법원 등기국) [갑 제5호증의 1 내지 4]	폐쇄등기부상 근저당권 말소내역 (권합등기소 서울중앙지방법원 등기국) [갑 제1호증의 1, 2]
		● 1984. 9. 14. 접수 제102304호(윤구 413번) 채권최고액 9,900,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1993. 11. 18. 접수 제57682호
		● 1984. 9. 17. 접수 제103217호(윤구 414번) 채권최고액 9,900,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1993. 11. 18. 접수 제57683호
		● 1984. 9. 18. 접수 제103848호(윤구 415번) 채권최고액 9,900,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1993. 11. 18. 접수 제57684호
		● 1984. 9. 19. 접수 제104447호(윤구 416번) 채권최고액 9,900,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1993. 11. 18. 접수 제57685호
		● 1984. 4. 23. 접수 제41240호(윤구 377번) 채권최고액 9,000,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1988. 5. 4. 접수 제61660호
		● 1984. 4. 25. 접수 제42347호(윤구 381번) 채권최고액 9,000,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1988. 5. 4. 접수 제61661호
		● 1984. 4. 27. 접수 제43362호(윤구 383번) 채권최고액 9,000,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1988. 5. 4. 접수 제61662호
		● 1984. 4. 30. 접수 제44066호(윤구 384번) 채권최고액 9,000,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1988. 5. 4. 접수 제61663호
		● 1984. 5. 1. 접수 제44478호(윤구 385번) 채권최고액 9,000,000원, 채무자 근저당권자 주식회사	1988. 5. 4. 접수 제61664호

청 구 원 인

1. 기초사실

가. 원고 A, B은 서울 서초구 F, G, H 등 지상 I 아파트(동 한 개의 동으로 이루어진 단지입니다) K호의 공동소유자들과고, 원고 C, D은 같은 아파트 L호의 공동소유자들입니다.

나. 소의 M 주식회사(이하 'M'이라 합니다)는 1977.경 토지구획정리사업 전인 N 토지 일대를 매수하여 O, P, Q, R, S, I, T 등 아파트를 순차적으로 신축하였습니다.

다. 그런데 별지1. 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라 합니다) 위에는 O 아파트, U상가와 더불어 중앙난방시설, 변전시설 등이 설치되었는데, 이 사건 토지에 설치된 위 중앙난방시설, 변전시설은 O, P, Q, R, S, I, T 아파트와 U상가, V상가, W상가 등에서 공동으로 사용하였습니다.

라. 그리하여 M은 I 아파트의 최초 수분양자들(구분소유자들)에게 전유부분 및 건물 이 위치한 대지의 공유지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주는 외에 이 사건 토지 중 일부 공유지분(중앙난방시설, 변전시설 등에 해당하는 토지 지분, 이하 '이 사건 각 지분'이라 합니다)에 관하여도 소유권이전등기를 마쳐주었습니다.

마. 이후 최초 수분양자들이 이 사건 각 구분건물을 처분하여 중간 매수자들을 거쳐 현재의 소유자들이 각 구분소유권을 취득하였는데, I 아파트 총 112세대 중 원고들의 K호 및 L호를 포함한 46세대의 경우, 그동안 매수자들이 이 사건 각 지분의 존재 자체를 모르고 있었거나 혹은 이전등기 과정상의 실수로 말미암아 아파트를 매수하면서 전유부분 및 건물이 위치한 대지의 공유지분에 관하여만 소유권이전등기를 마치고, 이 사건 각 지분에 관하여는 소유권이전등기를 누락시킴에 따라 등기부상 이 사건 각 지분의 소유권이전등기가 마쳐지지 않은 채 전전 양도되고 있었습니다.

바. 그런데 몇 년 전 X지구 아파트의 재건축조합(이하 '재건축조합'이라 합니다)이 결성되어(I 및 T를 제외한 O, P, Q, R, S 아파트로 구성되었습니다) X지구 통합 재건축사업을 추진하는 과정에서 I 아파트의 위 46세대는 이 사건 각 지분의 소유권이전등기가 누락된 사실을 뒤늦게나마 알게 되었던 것입니다.

사. 이에 원고들을 포함한 위 46세대는 이 사건 각 지분의 등기부상 소유명의자인 최초 수분양자 및 중간 매수자들을 상대로 서울중앙지방법원 2020가합610199호 소유권이전등기 청구의 소를 제기하였는바, 화해권고결정 및 종국판결(K호 소유자인 A, B은 소의 Y에 대하여 화해권고결정, L호 소유자 C, D은 소의 Z, AA에 대하여는 화해권고결정, 소의 AB에 대하여는 종국판결)을 통하여 모두 승소하였고, 그 결정 및 판결이 모두 확정되었으며, 나아가 이 사건 각 지분에 관한 소유권이전등기도 모두 마쳐졌습니다.

아. 위와 같이 이 사건 각 지분에 관한 소유권이전등기가 마쳐지자 재건축조합과 이 사건 각 지분의 소유권을 재건축조합에 이전해 주는 대신 재건축조합으로부터 과거 법원 감정가액인 2천여만 원을 지급받기로 합의가 이루어져 2023. 2. 위 46 세대 중 대부분의 세대가 관련서류를 재건축조합에 넘겨주고 조합으로부터 세대 당 2천여만 원씩을 지급받게 되었습니다.

자. 그러나 원고들은 재건축조합으로부터 2천여만 원을 지급받을 수가 없었는데, 그 이유는 원고들의 이 사건 각 지분 위에는 별지2. 근저당권 설정등기 내역표 기재와 같이 최초 수분양자인 Y(K호), Z(L호)이 채권자 주식회사 E에 설정하여 준 근저당권 설정등기가 지금까지 남아 있었기 때문이었습니다(K호 및 L호 아파트 전유부분의 등기부에는 같은 내용의 근저당권 설정등기가 마쳐져 있다가 모두 말소되었습니다).

[증거 : 갑 제1호증의 1, 2 : 각 폐쇄등기부 증명서, 갑 제2호증의 1, 2 : 각 등기사항전부 증명서, 갑 제3호증의 1 : 화해권고결정, 갑 제3호증의 2 : 판결문, 갑 제4호증의 1 내지 4 : 각 등기사항전부증명서, 갑 제5호증의 1 내지 4 : 각 등기사항전부증명서 각 참조]

2. 피고의 각 근저당권 설정등기 말소의무

가. 위에서 본 바와 같이 이 사건 아파트 전유부분(K호 및 L호)에는 1984.경 별지2.

근저당권 설정등기 내역 기재와 똑같은 내용의 각 근저당권 설정등기가 마쳐져 있다가 별지2. 근저당권 말소내역 기재와 같이 1993.(K호) 또는 1988.(L호)에 모두 말소가 되었는데, 이 사건 각 지분에만 같은 내용의 근저당권 설정등기가 말소되지 않은 채 남아 있습니다.

이는 이 사건 아파트를 매수하면서 전유부분 및 그 대지의 지분에 관하여만 소유권이전등기를 하고 이 사건 각 지분에 관하여는 이전등기를 누락한 것과 마찬가지로, 피담보채권이 소멸하여 근저당권 설정등기를 말소함에 있어 전유부분 및 그 대지의 지분에 관하여만 말소등기를 하고, 존재 자체를 몰랐거나 등기 과정에서 실수로 인하여 이 사건 각 지분에 관하여는 말소등기를 하지 못하였던 것으로 보이는바, 그렇다면 위 서울중앙지방법원 2020가합610199 소유권이전등기 사건과 같은 이유로 별지2. 기재 각 근저당권 설정등기는 말소되어야 함이 마땅합니다.

나. 또한 별지 2. 기재 각 근저당권은 1984.에 설정된 것으로서 그 피담보채무를 민사채무로 보든, 상사채무로 보든 이미 그 채권의 소멸시효가 완성된 것이 역수상 명백합니다.

3. 결 론

위에서 본 바와 같이 피고는 원고들에게 이 사건 각 지분에 관하여 별지2. 기재 각 근저당권 설정등기의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고들의

청구를 조속히 인용하여 주시기 바랍니다.

