

수원지방법원 2022. 6. 29 선고 2022가단503661 판결

[근저당권설정등기말소회복등기등청구의소]

전 문

원 고 사단법인 A

소송대리인 법무법인(유한) 율촌(담당변호사 황규상, 이희중, 성소영)

피 고 1. B

2. 주식회사 C

소송대리인 D

3. E 주식회사

4. F 주식회사

소송대리인 G

변 론 종 결 2022. 5. 18.

판 결 선 고 2022. 6. 29.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 별지 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2021. 2. 9. 접수 제20914호로 말소된 같은 등기소 2021. 1. 18. 접수 제7717호 근저당권설정등기의 회복등기절차를 이행하고,
나. 피고 주식회사 C, E 주식회사, F 주식회사는 각 위 회복등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

이 사건 청구원인은 별지 ‘청구원인’ 기재와 같은바, 갑 1 내지 7호증에 변론의 전취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

그렇다면, 원고에게, 피고 B은 별지 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2021. 2. 9. 접수 제20914호로 말소된 같은 등기소 2021. 1. 18. 접수 제7717호 근저당권설정등기의 회복등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 주식회사 C, E 주식회사, F 주식회사는 각 위 회복등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다 할 것이다.

따라서 원고의 피고들에 대한 각 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 곽동우

[별지]

부동산의 표시

<1동 건물의 표시>

경기도 용인시 기흥구 H에 있는 I건물 제19층 J호

[도로명주소] 용인시 기흥구 K

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 공동주택(근린생활시설, 교육연구시설, 업무시설)

지4층 7468.13㎡ 지3층 7831.09㎡

지2층 7798.81㎡ 지1층 7831.09㎡

1층 4591.3㎡ 2층 4591.3㎡

3층 4908.7㎡ 4층 4908.7㎡

5층 1808.65㎡

6층 내지 17층 각 1616.8㎡

18층 1506.72㎡

19층 1575.46㎡ 20층 1162.52㎡

<전유부분의 건물의 표시>

철근콘크리트조 제19층 J호 99.53㎡

<대지권의 목적인 토지의 표시>

토지의 표시 : 경기도 용인시 기흥구 H 대 8376.3㎡

대지권의 종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 8376.3분의 20.193 .끝.

(별지)

청 구 원 인

1. 당사자들의 관계

원고는 CD공동망, 타행환공동망, 전자금융공동망 등 지급결제시스템 및 공인인증 등 금융인프라를 구축·운영하는 사업을 영위하고 있습니다(갑 제1호증 원고 등기사항전부증명서).

원고는 L(대표 M)과 N 계약(이하 '이 사건 계약'이라 합니다)을 체결하여 대리점인 L이 유치하여 관리하는 가맹점의 신용카드거래건수가 일정기간 일정건수 이상 유지되는 것을 조건으로 약정금을 선지급하는 거래를 하였고(갑 제2호증 N 계약서), 피고 B은 대리점 KO(이하 'O'라 합니다)의 대표이사인 P의 배우자인데, 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 합니다)의 소유자로서 M(L의 대표)의 원고에 대한 채무 담보를 위하여 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정하여 준 자입니다(갑 제3호증 부동산 등기사항전부증명서).

피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 합니다)는 이 사건 부동산의 근저당권자이며, 피고 E 주식회사(이하 '피고 E'이라 합니다)와 F 주식회사(이하 '피고 F'라 합니다)는 이 사건 부동산에 가압류등기를 경료한 자입니다.

2. 피고 B의 근저당권말소등기회복등기의무

원고는 대리점인 L과 L이 유치하여 관리하는 가맹점의 신용카드거래건수가 일정 기간 일정 건수 이상 유지되는 것을 조건으로 이 사건 계약 첨부2 기재 약정금을 선지급하기로 하고, L은 L의 원고에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 이 사건 계약 첨부2 기

재 담보를 제공하기로 하는 이 사건 계약을 체결하였습니다(갑 제2호증 N 계약서 제3조, 제5조, 첨부2).

그리고 L 대표 M은 O의 대표이사인 P를 통하여 P의 배우자인 피고 B이 소유하는 이 사건 부동산을 위 담보로 제공하기로 하였고, 이에 따라 피고 B이 소유하고 있는 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자를 원고로, 채무자를 M으로, 채권최고액을 479,520,000원으로 하는 근저당권설정등기를 수원지방법원 용인등기소 2021. 1. 18. 접수 제7717호로 경료(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 합니다)하였습니다(갑 제3호증 부동산 등기사항전부증명서).

그런데 원고가 대리점별로 선지급한 약정금액 및 채권 담보 현황을 확인하는 과정에서, 이 사건 부동산에 설정된 이 사건 근저당권설정등기가 원고 몰래 불법적으로 수원지방법원 용인등기소 2021. 2. 9. 접수 제20914호로 말소(이하 '이 사건 근저당권말소등기'라고 합니다)된 사실을 알게 되었으며, 그 외에도 대리점 O의 원고에 대한 채무 담보를 위하여 P이 자신 소유 및 피고 B 소유의 다른 부동산에 설정하여 준 원고 명의의 근저당권도 불법적으로 말소된 사실을 파악하게 되었습니다.

이에 원고 직원들은 관련 경위를 확인하기 위하여 2021. 8. 23.경 P를 만나 면담하였고, 위 면담 과정에서 P은 자신이 원고의 허락 없이 원고의 인장을 위조하여 근저당권 해지에 대한 위임장 및 근저당권말소등기신청서에 날인하고 등기필정보의 보안스티커를 무단으로 떼어내어 관련 정보를 편취한 후 근저당권말소등기를 신청하여 이 사건 근저당권말소등기를 마치게 되었다는 사실 및 같은 방법으로 P 및 피고 B 소유의 다른 부동산들에 설정된 원고 명의의 근저당권도 불법적으로 말소하였다는 사실을 시인하였습니다(갑 제4호증 P 면담 회의록). 그리고 이 사건 근저당권말소등기 업무를 위임

받아 처리한 법무사 Q은 그 업무 처리 과정에서 원고의 의사를 확인하지도, 업무 처리 결과를 원고에게 통지하지도 않았습니다(갑 제5호증 근저당권말소등기신청 열람 서류, 갑 제6호증 확인서).

이와 같이 P은 이 사건 부동산 외에도 다른 두 부동산에 설정된 원고 명의의 근저당권도 불법적으로 말소하였으며, 원고는 2021. 8. 25. 이러한 불법행위를 저지른 O 대표이사 P 및 법무사 Q을 사문서위조 등으로 형사 고소하였습니다(갑 제7호증 고소장 접수 확인증). 이후 P은 다른 피해자의 고소 건으로 체포되어 구치소에 수감되었습니다.

이와 같이 이 사건 근저당권말소등기는 법률상 원인 없이 종료된 것이어서 무효의 등기에 해당합니다. 따라서 실체법상의 권리관계와 등기부상의 권리관계가 일치하지 않은 것을 바로 잡기 위하여 근저당권자인 원고는 물권에 기하여 말소회복등기를 청구할 수 있으며, 청구의 상대방은 이 사건 근저당권말소등기 당시의 소유자인 피고 B이므로(대법원 1969. 3. 18. 선고 68다1617 판결) 피고 B은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 말소등기된 원고 명의의 이 사건 근저당권설정등기의 회복등기절차를 이행할 의무가 있습니다.

3. 피고 C, E, F의 승낙의무

이와 같이 원고의 이 사건 근저당권이 불법 말소된 후 O의 채무 담보를 위한 피고 C의 근저당권설정등기가 수원지방법원 용인등기소 2021. 6. 14. 접수 제95207호로 종료되었습니다. P은 원고 명의의 이 사건 근저당권설정등기를 불법적으로 말소한 후 O의 채무 담보를 위하여 피고 C에게 위 근저당권설정등기를 종료하여 준 것입니다.

그리고 이 사건 부동산에 관하여 위 등기소 2021. 11. 23. 접수 제179976호로 피고 E을 채권자로 한 서울중앙지방법원 2021카단819237 가압류등기가, 위 등기소 2022. 1.

7. 접수 제2448호로 피고 F를 채권자로 한 서울중앙지방법원 2022카단800372 가압류 등기가 각 종료되었습니다.

말소된 등기의 회복을 신청하기 위하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙이 필요(부동산등기법 제59조)하나, 대법원은 이 사건 근저당권말소등기와 같이 불법된 방법에 의하여 등기권리자의 등기가 말소된 후에 등기부상 권리를 취득한 자들은 그 등기권리자의 회복등기 절차에 승인을 할 의무가 있다는 입장을 취하고 있습니다(대법원 2009. 10. 15. 선고 2006다43903판결, 대법원 1971. 8. 31. 선고 71다 1285 판결 등).

따라서 원고의 이 사건 근저당권이 불법으로 말소된 이후에 등기부상 권리를 취득한 것이 명백한 피고 C, E, F는 원고의 회복등기절차에 승인을 할 의무가 있습니다.

4. 결론

이상과 같이 원고는 임의로 말소된 이 사건 근저당권설정등기를 회복하고, 그를 위한 이해관계 있는 제3자들의 승낙의 의사표시를 받고자 이 사건 청구에 이르렀으므로, 원고의 청구를 전부 인용하여 주시기 바랍니다.

