

청주지방법원 영동지원 2021. 4. 30 선고 2020가단796 판결 [근저당권설정등기 말소]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고C

변론 종결 2021. 4. 2.

판결 선고 2021. 4. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 청주지방법원 옥천등기소 1988. 1. 7. 접수 제50호로 마쳐진 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. D은 1987. 12. 30. 별지1 목록 기재 부동산(충북 옥천군 E 임야 1,339m²가 2004. 8. 6. F 556m²와 충북 옥천군 G 783m²로 분할되었고, 2004. 11. 25. 대지로 지목변경되었다, 이하 '이 사건 토지'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. H는 1988. 1. 5. D과 사이에 이 사건 토지 및 별지2 목록, 별지3 목록 기재 각 부동산 등에 관하여 근저당권설정계약을 체결하고, 이에 기하여 위 각 부동산에 관하여 청주지방법원 옥천등기소 1988. 1. 7. 접수 제50호로 채권최고액 5,000만 원, 근저당권자 H, 채무자 I로 한 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

다. 주식회사 J은 1990. 1. 4. D과 사이에 이 사건 토지에 관한 매매예약을 체결한 뒤 1990. 1. 25. 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, K는 2003. 10. 15. 위 소유권이전청구권가등기에 관하여 2003. 10. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전청구권의이전의 부기등기를 마쳤다.

라. 이 사건 토지에 관하여 2004. 7. 5. K가 2004. 7. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를, 2008. 7. 16. B이 2008. 7. 8. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를, 2019. 3. 6. 원고가 2019. 3. 5. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다. 한편, 이 사건 근저당권설정등기에 관하여 2019. 7. 2. L 앞으로 근저당권이전등기가, 2020. 8. 25. 피고 앞으로 근저당권이전등기가 각 마쳐졌다.

마. 이 사건 토지 지상에는 경량철골구조 아스팔트싱글지붕 단층주택 96.15m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)가 건축되어 있는데, K는 2005. 6. 14. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, B은 2008. 7. 16. 소유권이전등기를, 원고는 2019. 3. 6. 소유권이전등기를 각 마쳤다.

바. B은 2007. 8. 21. 이 사건 건물에 전입신고를 하고 그 무렵부터 이 사건 건물에서 거주하면서 이 사건 토지를 점유하였다.

사. K는 H를 상대로 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행 및 H와 D 사이의 1988. 1. 5.자 근저당권설정계약에 기한 근저당권의 피담보채무에 대한 부존재 확인을 구하는 소를 제기하였고(청주지방법원 영동지원 2004가단1416호), 위 법원은 2004. 11. 18. K의 소 중 채무부존재확인청구 부분을 각하하고, 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라는 취지의

판결(이하 '이 사건 제1 선행판결'이라 한다)을 선고하였으며, 위 판결은 2005. 1. 21. 확정되었다.

아. M은 H를 상대로 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였고(청주지방법원 영동지원 2012가단2308호), 위 법원은 2012. 11. 30. M의 청구를 모두 인용하는 판결(이하 '이 사건 제2 선행판결'이라 하고, 이 사건 제1 선행판결 및 이 사건 제2 선행판결을 통틀어 '이 사건 각 선행판결'이라 한다)을 선고하였으며, 위 판결은 2012. 12. 27. 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 가) 이 사건 토지에 관하여 K 앞으로 마쳐진 소유권이전등기는 적법하게 마쳐진 것이고, 그 이후 B 앞으로 마쳐진 소유권이전등기 역시 적법하게 마쳐진 것이다. 가사 K 앞으로 마쳐진 소유권이전등기가 무효인 등기라고 하더라도, B은 2008. 7. 16. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 뒤 이 사건 토지를 소유의 의사로 선의이며 과실 없이 평온, 공연하게 10년 이상 점유하였기 때문에 2018. 7. 16. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다. 따라서 이 사건 토지의 적법한 소유자였던 B으로부터 소유권을 이전받은 원고 역시 이 사건 토지의 적법한 소유자에 해당한다.

나) 이 사건 근저당권의 피담보채무는 H와 I 사이의 상거래로 인하여 발생하는 I의 H에 대한 채무인데, H와 I 사이의 상거래는 이미 종료되었고, 그로 인한 I의 H에 대한 채무는 정산되어 소멸하였으므로, 피담보채무가 소멸한 이 사건 근저당권설정등기도 말소되어야 한다.

2) 피고의 주장 가) 매매예약완결권은 형성권으로서 예약이 성립한 때부터 10년을 도과한 때에 제척기간 경과로 소멸하는데, 주식회사 J이 1990. 1. 25. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마친 뒤 14년이 지난 후인 2004. 7. 5. K가 매매예약완결권을 행사하여 소유권이전등기를 마쳤으므로, K는 이 사건 토지에 관하여 소유권을 취득하지 못하였고, 그 이후 B 및 원고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기도 모두 무효인 등기이다.

나) B은 이 사건 토지 및 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 이후에 이 사건 토지 및 이

사건 건물을 점유하지 아니하였고, 가사 점유하였다 하더라도 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 볼 수 없다.

다) H와 I 사이의 상거래는 아직 종료하지 아니하였고, 이 사건 근저당권의 피담보채무 역시 소멸하였다고 볼 수 없다.

나. 판단

1) 원고가 이 사건 토지의 적법한 소유권자인지 여부 민법은 제245조 제1항에서 20년간 소유의 의사로, 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다고 하고, 같은 조 제2항에서 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실 없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다고 규정하고 있으며, 한편 민법 제197조 제1항은 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다고 규정하고 있는바, 민법 제245조 제1항의 구성요건의 일부인 '소유의 의사', '평온', '공연' 및 같은 조 제2항의 구성요건의 일부인 '소유의 의사', '선의', '평온', '공연'은 위 각 조항의 구성요건의 하나인 '점유'에 기하여 추정된다고 할 것이므로, 민법 제245조 제1항의 점유취득시효를 주장하는 자는 20년간 점유 사실에 대하여, 같은 조 제2항의 등기부취득시효를 주장하는 자는 10년간 점유 사실 및 점유할 수 있는 권리가 있다고 믿은 데(선의)에 무과실이라는 점에 대하여는 각 입증책임을 부담하나, 민법 제197조 제1항에 의하여 추정되는 사실들인 소유의사, 선의, 평온, 공연에 대하여는 입증책임이 없고, 이를 다투는 상대방이 그 반대사실 즉 점유자에게 소유의 의사가 없는 사실, 악의, 강포, 은비에 대하여 입증책임을 부담하게 된다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다14049, 2007다14056 판결 참조). 위와 같은 법리를 토대로 보건대, 가사 피고의 주장과 같이 K 앞으로 마쳐진 소유권이전등기가 무효라고 하더라도, B은 2007. 8. 21.부터 이 사건 건물에 거주하면서 이 사건 토지를 점유해 온 사실을 인정할 수 있고(이 사건 건물에 관하여 2008. 7. 16. 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다), B의 점유는 민법 제197조 제1항에 따라 소유의 의사로 평온, 공연하게 이루어진 것으로 추정되므로, B이 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 2008. 7. 16.부터 10년이 경과한 2018. 7. 16. 이 사건 토지에 관한 등기부취득시효가 완성되었다고 볼 것이다.

피고는 B의 이 사건 토지에 관한 점유가 타주점유에 해당한다고 주장하나, 앞서 든 증거 및 갑

제10호증의 기재, 변론 전체의 취지에 나타난 다음과 같은 사정 즉, B은 ① 이 사건 건물과 관련한 전입신고를 한 이후인 2008. 7. 16. 이 사건 토지 및 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 점, ② D 혹은 그 상속인 등이 B 앞으로 마쳐진 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기에 아무런 이의를 제기하지 아니하였던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 하면, 피고가 제출한 증거만으로는 B에 대한 자주점유의 추정이 반복된다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

그렇다면 B은 이 사건 토지의 적법한 소유자라고 할 것이고, B으로부터 증여를 원인으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 원고 역시 이 사건 토지의 적법한 소유자라고 봄이 상당하다.

2) 이 사건 근저당권설정등기 말소의무의 존부 민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유 설시 없이 이를 배척할 수 없고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결 등 참조).

위와 같은 법리를 토대로 보건대, 위 인정 사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지에 나타난 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 각 선행판결에서 이 사건 근저당권의 피담보채무는 모두 소멸하였음을 전제로 별지2 목록, 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기의 말소등기청구를 모두 인용한 점, ② 이 사건 제1 선행판결에서는 '이 사건 근저당권의 피담보채무는 H와 I 사이의 상거래로 인하여 발생하는 I의 H에 대한 채무인데, H와 I 사이의 상거래는 이미 종료되었고, 그로 인한 I의 H에 대한 채무는 정산되어 소멸하였다'고 사실인정을 한 점, ③ H가 이 사건 각 선행판결 이후 I 등에 대하여 상거래로 인한 청구 등을 하였다는 사정이 나타나 있지 않은 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 근저당권의 피담보채권인 I의 H에 대한 채무는 모두 정산되어 소멸하였다고 할 것이고, 그에 따라 이 사건 근저당권 역시 피담보채권에 대한 부종성으로 인하여 소멸하였으므로, 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사노승욱

별지