

서울고등법원 2022. 11. 10 선고 2022나2002917 판결 [원인무효로 인한 소유권이전등기말소]

재판경과

서울고등법원 2022. 11. 10 선고 2022나2002917 판결

서울동부지방법원 2021. 12. 22 선고 2020가합109425 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인A

소송대리인 법무법인 온누리

담당변호사 이창엽

피고, 항소인 겸 피항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인 일호

담당변호사 서현석, 이효림

변론 종결2022. 9. 29.

판결 선고2022. 11. 10.

제1심판결서울동부지방법원 2021. 12. 22. 선고 2020가합109425 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 471,367,474원 및 그중 169,313,044원에 대하여는 2019. 6. 4.부터 2021.

12. 22.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나머지 302,054,430원에 대하여는 2019. 6. 4.부터 2022. 11. 10.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 471,367,474원 및 이에 대하여 2019. 6. 4.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 302,054,430원 및 이에 대하여 2019. 6. 4.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는 아래와 같이 추가하거나 고치는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제6면 5행부터 제8면 제16행까지를 아래와 같이 고친다.

『다. 청산금의 잔존 여부 및 그 액수

1) 채권자가 가등기담보법에 의한 가등기담보권을 실행하여 그 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 채무자 등에게 하는 담보권 실행의 통지에는 채권자가 주관적으로 평가한 통지 당시의 목적 부동산의 가액과 피담보채권액을 명시함으로써 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하면 족하며, 채권자가 이와 같이 주관적으로 평가한 청산금의 액수가 정당하게 평가된 청산금의 액수에 미치지 못한다고 하더라도 담보권 실행의 통지로서의 효력이나 청산기간의 진행에는 아무런 영향이 없고, 이 경우 채무자는 채권자에게 정당하게 평가된 청산금을 청구할 수 있다(대법원 2008. 4. 11. 선고 2005다36618 판결 등 참조). 그리고 담보권자가 채무자 등에게 지급하여야 할 청산금은 담보권 실행 통지 당시의 담보목적부동산의 가액에서 민법 제360조에서 정한 피담보채권액(원본, 이자, 위약금, 지연배상금, 실행비용)과 담보목적부동산에 관하여 선순위담보권 등에 의하여 담보된 채권액을 뺀 금액이다(가등기담보법 제3조, 제4조).

2) 위 법리에 비추어 피고의 담보권 실행 통지로 볼 수 있는 이 사건 청산금 통지 당시(2019. 3. 5.)를 기준으로 피고가 원고에게 지급할 청산금의 잔존 여부 및 그 액수에 관하여 살핀다.

가) 이 사건 부동산의 가액

제1심 법원의 감정인 J, K에 대한 각 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2019. 3. 5. 당시 이 사건 부동산의 시가가 3,469,640,720원¹⁾인 사실을 인정할 수 있다.

이에 대하여 피고는, 위 감정인들이 비교표준지로 서울 송파구 L, M, N 토지 및 건물의 거래사례를 고려하지 않는 등 제1심 법원의 감정결과는 위법·부당하다고 주장한다. 그러나 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는 점(대법원 2012. 11. 29. 선고 2010다93790 판결 등 참조), 이 법원의 O 감정평가사무소에 대한 사실조회회신에 의하면, 피고가 주장하는 서울 송파구 L 토지 및 건물의 거래사례는 등기부상 공동주택의 경우로 등기부상 토지 및 건물에 해당하는 이 사건 부동산과는 감정목적물 유형이 상이한

사실, 다른 거래사례의 경우도 토지 단가가 주변 시세 등에 비해 다소 고가여서 비교사례로 적용하기 어렵거나 담보 목적의 감정평가 사례여서 시가 산정을 목적으로 하는 본건 감정평가의 비교사례로 적합하지 않는 사실이 각 인정되는 점, 위 감정인들의 2019. 3. 5. 당시 이 사건 부동산의 시가에 대한 감정결과가 크게 차이나지 않는 점 등을 종합하여 볼 때 제1심 법원의 감정결과에 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들여지지 아니한다.

나) 피담보채권액 및 선순위담보 등에 의하여 담보된 채권액

2019. 3. 5. 당시 이 사건 대여원리금이 1,010,000,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고(이 법원 제1차 변론조서 참조), 을 제7호증의 기재에 의하면 피고가 2019. 8. 28. 주식회사 F에게 이 사건 부동산에 설정되어 있던 선순위담보인 이 사건 근저당권의 피담보채무액 1,935,021,526원을 대위변제한 사실이 인정되므로, 2019. 3. 5. 당시 선순위담보인 이 사건 근저당권의 피담보채권액은 위 금액일 것으로 추인된다.

한편 피고는 2019. 6. 3. 이 사건 가등기에 의한 본등기에 필요한 취득세 및 등록세 합계 279,936,150원을 포함한 285,306,150원을 가등기담보권 실행비용으로 지출하였다고 주장하며 위 비용도 피담보채권액에 포함되어야 한다고 주장하고, 이에 대하여 원고는 피고가 주장하는 취득세 및 등록세 279,936,150원은 담보권 실행비용에 해당하지 않는다고 주장하므로 살피건대, 가등기담보권자가 청산의 결과로서 본등기를 마치기 위해 지출한 취득세 등은 청산금에서 공제할 수 있는 가등기담보권 실행비용에 해당하지 아니하므로(대법원 2022. 4. 14. 선고 2017다266177 판결 참조), 피고가 주장하는 가등기담보권 실행비용 중 취득세 및 등록세 279,936,150원을 제외한 5,370,000원²⁾만이 피담보채권액에 포함된다고 볼 것이다.

다) 피고가 지급하여야 할 청산금

결국 피고가 원고에게 지급하여야 할 청산금은 519,249,194원(=이 사건 부동산가액 3,469,640,720원-이 사건 대여원리금 1,010,000,000원 -선순위담보 피담보채권액 1,935,021,526원-담보권 실행비용 5,370,000원)이 된다.

라. 피고의 상계항변에 대한 판단

피고는, ① 이 사건 청산금 통지 다음날인 2019. 3. 6.부터 피고가 이 사건 부동산에 관하여 본등기를 마친 2019. 6. 3. 또는 제3자인 주식회사 H에게 소유권이 이전된 2020. 3. 13.까지 발생한 이 사건 대여금에 관한 약정이자, ② 이 사건 근저당권의 피담보채무액 1,935,021,526원에 대한 대위변제일인 2019. 8. 18.부터 제3자인 주식회사 H에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이 이전된 2020. 3. 13.까지 발생한 위 대위변제금에 관한 상법상 이자를 자동채권으로 하여 원고의 청산금채권과 상계한다는 취지로 주장한다.

그러나 가등기담보법 제4조 제1항에서 '채권자는 담보권 실행의 통지 당시 담보목적부동산의 가액에서 그 채권액을 뺀 청산금을 채무자에게 지급하여야 한다. 이 경우 담보목적부동산에 선순위담보권 등의 권리가 있을 때에는 그 채권액을 계산할 때에 선순위담보 등에 의하여 담보된 채권액을 포함한다.'는 취지로 규정하고 있는 점 등에 비추어 가등기담보권자가 우선변제를 받게 되는 피담보채권의 이자 또는 지연손해금은 청산통지를 할 당시에 확정되고, 앞서 살핀 바와 같이 피고의 피담보채권액 등이 담보물인 이 사건 부동산의 가액에 미치지 못하여 피고가 원고에게 청산금을 지급할 의무가 발생한 이상, 피고는 원고에게 이 사건 청산금 통지일 이후의 이자를 청구하거나 그 채권을 자동채권으로 하여 상계할 수는 없다3). 따라서 피고의 위 상계항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

마. 소결론

결국 피고는 원고에게 가등기담보법 제4조에 따른 청산금 519,249,194원 중 원고가 구하는 471,367,474원 및 그중 제1심에서 인용된 169,313,044원에 대하여는 이 사건 청산금 통지가 있는 날로부터 청산기간 2개월이 경과한 날 이후로서 원고가 구하는 2019. 6. 4.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하였던 제1심판결 선고일인 2021. 12. 22.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 이 법원에서 추가로 인용된 302,054,430원(=471,367,474원-169,313,044원)에 대하여는 2019. 6. 4.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 법원 판결 선고일인 2022. 11. 10.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의

각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

2. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사구회근

판사박성윤

판사김유경

- 1) 각 감정평가액의 평균 3,469,640,720원=(3,491,759,000원+3,447,522,440원)×1/2
- 2) 원고는 위 금액이 가등기담보권 실행비용에 해당함을 인정하고 있다(2021. 5. 25.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 제2면 참조).
- 3) 한편 채권자가 채무자에 대하여 가등기담보에 의하여 담보되지 아니한 별개의 금전채권을 가지고 있는 경우에는 이것을 자동채권으로 하여 채무자의 청산금채권을 상계할 수 있으나(대법원 2002. 6. 11. 선고 99다41657 판결 등 참조), 피고가 자동채권으로 주장하는 위 이자채권이 가등기담보에 의하여 담보되지 아니한 별개의 금전채권이라고 볼 수도 없다.