

수원고등법원 2022. 5. 26 선고 2021나20343 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

수원고등법원 2022. 5. 26 선고 2021나20343 판결

수원지방법원 2021. 7. 21 선고 2020가합25614 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 법무법인 설현

담당변호사 현희철

피고, 피항소인 G

소송대리인 변호사 정병욱

변론종결 2022. 4. 14.

판결선고 2022. 5. 26.

제1심판결 수원지방법원 2021. 7. 21. 선고 2020가합25614 판결

주 문

1. 원고들의 항소 및 이 법원에서 추가한 원고 A의 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 원고 A의 주위적 청구취지 및 나머지 원고들의 청구취지

피고는 원고 A으로부터 1,527,205,324원을 지급받은 다음 원고 A에게 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2000. 1. 8. 접수 제2262호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 원고들에게 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2000. 1. 8. 접수 제2262호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라(원고들은 당초 소유권이전등기 말소등기절차의 단순이행을 구하다가 이 법원에서 금원 지급의 선이행 후 위 말소등기절차의 이행을 구하는 것으로 청구취지를 감축하였다).

나. 원고 A의 예비적 청구취지

피고는 원고 A에게 1,991,913,946원 및 그 중 1,645,079,176원에 대해서는 2000. 1. 9.부터 이 사건 2022. 4. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을, 나머지 346,834,770원에 대해서는 이 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 각 지급하라(원고 A은 이 법원에서 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고 A에게 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2000. 1. 8. 접수 제2262호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 원고들에게 이 사건 건물에 관하여

수원지방법원 동수원등기소 2000. 1. 8. 접수 제2262호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라(원고들이 위와 같이 이 부분 청구취지를 감축함에 따라 그 범위 내에서 항소취지도 감축되었다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결 제3면 제19행부터 제4면 제2행까지 부분을 삭제하고, 제4면 제3행의 “사.”를 “바.”로, 제6행의 “갑 제1, 2, 3, 22호증의 각 기재”를 “갑 제1 내지 3호증의 각 기재”로 각 고치는 외에는 제1심판결의 해당 부분(제1심판결 제3면 제3행부터 제4면 제6행까지 부분) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 원고 A의 주위적 청구 및 나머지 원고들의 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

이 사건 각 소유권이전등기는 피고의 원고 A에 대한 대여금 채권을 담보하기 위한 양도담보계약에 따라 이루어진 것이고, 그 당시 이 사건 토지 및 건물의 실제 가치는 원고 A의 차용원리금을 훨씬 초과하므로, 피고가 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득하기 위해서는 가등기담보 등에 관한 법률(이하 ‘가등기담보법’이라 한다)에서 정한 청산절차를 거쳐야 한다. 그런데 피고는 이러한 청산절차를 거치지 않았으므로 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득할 수 없고, 여전히 그 소유권은 원고들에게 있다. 이에 피고는 원고들로부터 채무액 1,527,205,324원을 지급받은 다음, 원고들에게 채권담보의 목적으로 마친 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이 사건 각 소유권이전등기가 양도담보의 목적으로 이루어진 것인지 여부

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 일부 내용을 고치는 것 외에는 제1심판결의

해당 부분(제5면 제14행부터 제8면 제18행까지 부분) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제6면 제7행의 “타당하다.”를 “타당하다(피고는 제1심 법원에 제출한 2021. 3. 19.자 준비서면 등을 통해 등기원인의 실질이 대물변제라는 취지로 주장하였다).”로 고친다.

○ 제1심판결 제7면 제18행의 “이는”부터 제21행까지 부분을 “양도목적물인 이 사건 토지 및 건물과 동산의 실제 가액인 530,083,024원(= 매매대금 1,544,000,000원 - I단체 대출원리금 559,960,812원 - J조합 대출원리금 301,956,164원 - 이 사건 건물의 임대보증금 152,000,000원)은 원고 A의 채무액을 초과하지 않는다.”로 고친다.○ 제1심판결 제8면 제1행의 “이 법원의”를 “제1심 법원의”로 고친다.

○ 제1심판결 제8면 제9행의 “1,841,916,976원”부터 제11행의 “이른다.”까지 부분을 “1,851,393,996원(= 차용원리금 780,000,000원 + I단체 대출원리금 559,960,812원 + J조합 대출원리금 301,956,164원 + 이 사건 건물의 임대보증금 200,000,000원 + 가압류 채권액 9,477,020원) 상당에 이른다.”로 고친다.

다. 제척기간 도과 여부

1) 관련 법리

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결의 해당 부분(제8면 제21행부터 제9면 제9행까지 부분) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2) 구체적 판단

설령 원고들의 주장과 같이 이 사건 각 소유권이전등기가 양도담보의 목적으로 이루어져 가등기담보법이 적용된다고 하더라도, 원고 A이 피고로부터 돈을 차용하면서 그 변제기를 별도로 정하지 않았음은 앞서 본 바와 같고, 원고 A이 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐진 2000. 1. 8.부터 10년이 지난 2010년경까지 피고에게 차용원리금을 변제한 사실이 없다는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고들이 주장하는 이 사건 각 소유권이전등기 말소청구권은 제척기간이 도과되어 확정적으로 소멸되었다.

라. 소결론

따라서 이 사건 각 소유권이전등기가 채권담보를 목적으로 마쳐졌음을 전제로 그 말소를 구하는 원고들의 이 부분 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 원고 A의 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고 A의 주장

1) 이 사건 각 소유권이전등기는 양도담보의 목적으로 이루어진 것이고 가등기담보법이 적용되므로, 제척기간이 도과하여 피고가 확정적으로 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득하게 된 것이라면, 피고는 가등기담보법 제4조에 따라 원고 A에게 이 사건 토지 및 건물의 가액 3,172,284,500원(2000. 1.경 기준)에서 원고 A의 채무원리금 및 피고의 손해액 합계 1,527,205,324원을 공제한 청산금 1,645,079,176원 및 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고 A은 이 사건 건물에서 유치원을 운영하기 위하여 인테리어 공사대금, 시설비 등을 투자하였고, 이에 따라 이 사건 건물의 가치가 증가하였으며, 그 이익이 현존한다. 피고는 이 사건 건물을 계속하여 유치원으로 사용할 것이므로, 원고 A에게 부당이득 반환으로 346,834,770원(= 유치원 설립인가 전 피고의 계좌로 송금한 인테리어 공사대금, 소방설비 공사대금 등 합계 293,334,770원 + 유치원 설립인가 후 유치원 명의의 계좌로 송금한 인테리어 공사대금, 교육산업교구 대금 등 합계 53,500,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 청산금 청구 부분

원고 A의 청산금 청구는 이 사건 각 소유권이전등기가 양도담보계약에 따라 이루어졌음을 전제로 하는데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 소유권이전등기는 청산절차를 예정하고 있는 양도담보를 목적으로 이루어진 것이라고 보기 어려우므로, 원고 A의 이 부분 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 부당이득금 청구 부분

1) 갑 제9, 26 내지 30, 34호증, 을 제16의 각 기재 및 영상에 의하면 ① 피고는 2010. 3. 1. 원고 A의 배우자 M과 사이에 유치원 설립자인 피고는 이 사건 건물 1, 2, 3층을 2015. 2. 28.까지 임대하여 월 차임 8,500,000원(2013. 2.까지) 또는 9,500,000원(2013. 3.부터)을 받고, 운영자인 M은 수익을 배분받기로 하는 내용의 N 유치원 운영계약(이하 ‘이 사건 운영계약’이라 한다)을 체결한 사실, ② 피고는 2010. 3. 11. 경기도수원교육청교육장으로부터 N 유치원 설립 인가를 받은 사실, ③ 예금주가 피고로 된 O은행 계좌에 2010. 1. 6.부터 2010. 3. 18.까지 293,334,770원이 입금되고, 예금주가 N 유치원으로 된 O은행 계좌에 2010. 3. 27.부터 2010. 7. 15.까지 합계 53,500,000원이 입금된 사실(이하 ‘이 사건 돈’이라 한다), ④ 이 사건 건물에 유치원 운영에 필요한 시설과 물품이 존재하는 사실을 인정할 수 있다.

2) 그러나 갑 제9호증의 1, 갑 제13호증, 을 제14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고가 법률상 원인 없이 이 사건 건물의 가치가 이 사건 돈 상당만큼 증가하는 이익을 얻었다거나, 원고 A이 피고에 대한 관계에서 이 사건 돈 상당의 비용을 지출하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구도 받아들일 수 없다.

가) 이 사건 돈이 실제로 유치원 교실의 시설비나 인테리어 공사대금 등으로 지출되었다는 점을 뒷받침할 만한 시공내역서, 공사비 지급내역서 등의 근거가 전혀 없고, 오래 전인 2010년경 지출된 공사대금 등으로 인해 이 사건 건물의 객관적 가치가 얼마나 증가되어 현존하고 있는지를 알 수 있는 자료 또한 없다.

나) 피고가 2010년 그 명의로 유치원 설립인가를 받은 것은 건물과 부지의 소유자만이 설립자가 될 수 있다는 법률적 제한 때문이었고, 피고는 유치원 사업 초기부터 원고 A 부부로 하여금 10여 년 동안 유치원을 운영하면서 그 수익을 얻도록 하다가 2020. 3.경부터 유치원 운영에 실질적으로 개입하기 시작한 것으로 보인다.

이 사건 운영계약에는 운영자가 유치원 인가에 필요한 공사 및 내부 시설 인테리어를 하고, 피고의

승인 하에 개축 또는 변조를 하되, 임대차 종료 시 운영자의 비용으로 이를 원상복구하며, 모든 공과금, 부가가치세, 관리비를 납부하기로 하는 약정이 포함되어 있는바, 이러한 약정이 피고가 운영자에게 상당한 기간 동안 이 사건 건물의 사용·수익을 보장하는 대신 유치원 사업 초기 비용을 부담하도록 한 원인이 되었다고 볼 수 있으므로, 그 비용 지출로 인한 피고의 이익 보유가 법률상 원인을 결여하였다고 할 수는 없다.

다) 이 사건 돈은 주로 M 명의로 입금되었고, 피고와 이 사건 운영계약을 체결한 당사자도 원고 A이 아닌 M인바, 설령 원고 A이 M의 배우자로서 유치원 운영에 관여하면서 비용을 부담하였다고 하더라도, 그 비용 지출은 피고와 이 사건 운영계약을 체결한 M 명의로 이루어졌다고 보아야 하므로, 원고 A은 피고에 대한 관계에 있어서 그 반환 여부를 다룰 수 있는 비용지출자라고 할 수도 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각할 것인바, 원고 A의 주위적 청구와 나머지 원고들의 청구 부분에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하다.

따라서 원고들의 항소와 이 법원에서 추가한 원고 A의 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정형식, 판사 나 청, 판사 류희상

별지