

대구지방법원 안동지원 2020. 11. 17 선고 2018가단21456 판결 [소유권이전등기 말소 청구의소]

재판경과

대구지방법원 2021. 12. 8 선고 2020나324859 판결

대구지방법원 안동지원 2020. 11. 17 선고 2018가단21456 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 황재선

소송복대리인 변호사 권오인

피고B

소송대리인 법무법인 카이로스

담당변호사 장석철

변론 종결 2020. 8. 18.

판결 선고 2020. 11. 17.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 1/4 지분에 관하여 대구지방법원 안동지원 2015. 10. 6. 접수 제34725호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다) 중 1/4 지분을 상속받아 소유하던 사람이다.

나. 원고는 2013. 6. 21. 피고로부터 20,000,000원을 이자 월 600,000원, 변제기 2013. 9. 21.로 정하여 차용하였고, 2013. 6. 24. 피고에게 이 사건 각 부동산 중 원고 지분에 관하여 채권최고액을 30,000,000원으로 하여 각 근저당권을 설정해주었다.

다. 원고는 2013. 8. 23.경 다시 피고로부터 돈을 차용하였고, 2013. 8. 27. 피고에게 이 사건 각 부동산 중 원고 지분에 관하여 채권최고액을 50,000,000원으로 하여 각 근저당권을 설정해주었다.

라. 원고는 2013. 9. 17.경 다시 피고로부터 돈을 차용하면서, 피고에게 이 사건 각 부동산 중 원고 지분에 관하여 채권최고액을 220,000,000원으로 하여 각 근저당권을 설정해주었다.

마. 한편, 이 사건 각 부동산 중 원고 지분은 2013. 9. 5. 채권자 C에 의해 가압류되었는데, 위 가압류는 2014. 7. 11. 해제되었고 2014. 7. 14. 가압류등기도 말소되었다.

바. 그 후 2015. 10. 6. 이 사건 각 부동산 중 원고 소유인 1/4 지분에 관하여, 대구지방법원 안동지원 2015. 10. 6. 접수 제34725호로 '2015. 10. 1.자 매매'를 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 2013. 6. 21.부터 총 네 차례에 걸쳐 피고로부터 돈을 차용하고(네 번째는 피고로부터 돈을 차용하여 C에게 채무를 변제한 후 가압류등기를 말소한 것이라고 주장) 이를 담보하기 위하여 피고에게 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 이 사건 각 소유권이전등기에 관하여는 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되어야 하는데, 원고는 2019. 7. 22. 127,106,027원, 2020. 7. 24. 26,373,698원을 각 공탁하여 피고에 대한 위 차용금채무를 모두 변제하였다. 따라서 피고는 위 법 제11조에 따라 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

원고는 피고로부터 2013. 6. 21.경 및 2013. 8. 23.경 두 차례에 걸쳐 돈을 차용한 후, 2013. 9. 17.경 추가로 돈을 빌려달라고 하면서 위 세 차례의 차용원리금을 매매대금으로 하여 이 사건 각 부동산 중 원고 지분을 피고에게 매도하기로 하였는데, 다만 이 사건 각 부동산이 토지거래허가구역으로 지정되어 있어 곧바로 소유권이전등기를 하지 못하다가 2015. 10. 6.에 이르러서야 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 것뿐이다. 이는 매매예약이 아닌 확정적인 대물변제에 해당하므로 가등기담보 등에 관한 법률이 적용될 수 없고, 피고 앞으로 마쳐진 이 사건 각 소유권이전등기는 유효하다.

3. 판단

가. 채무와 관련하여 채무자 소유의 부동산이 채권자 앞으로 소유권이전등기가 경료된 경우, 그것이 종전채무의 변제에 갈음하여(즉 대물변제조로) 이전된 것인가, 아니면 종전채무의 담보를 위하여(즉 추후 청산절차를 유보하고) 이전된 것인가의 문제는 그 소유권이전 당시의 당사자 의사해석에 관한 문제인 것이고, 이 점에 관하여 명확한 증거가 없는 경우에는(물론 담보목적임을 주장하는 측에 그 입증책임이 있는 것이다) 소유권이전 당시의 채무액(당해 부동산이 부담하는 제3자에 대한 채무를 포함하여)과 그 당시의 부동산의 가액, 당해 채무를 지게 된 경위와 그 후의 과정(가등기의 경로관계), 소유권이전 당시의 상황, 그 이후에 있어서의 당해 부동산의 지배 및 처분관계 등 제반사정을 종합하여 그것이 담보목적인지 여부를 가려야 할 것이다(대법원 1993. 6. 8. 선고 92다19880 판결 등 참조).

나. 이 법원의 감정인 D에 대한 시가감정축탁 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2013. 9. 17. 당시

이 사건 각 부동산 중 원고 지분의 시가는 289,621,575원(= 1,158,486,300원 × 1/4)이고, 원고의 피고에 대한 차용금 채무액은 2013. 6. 21.자 및 2013. 8. 23.자 차용금을 각 근저당권의 채권최고액 기준으로 계산하고, 2013. 9. 17.자 차용금을 피고의 주장에 따라 더 큰 금액인 30,000,000원으로 계산하더라도 합계 110,000,000원으로 위 부동산 시가에 미치지 못하는 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑 제1, 4호증, 을 제1 내지 7, 9, 12, 13호증의 각 기재, 이 법원의 부천시 E 동장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합해 보면, 앞에서 인정한 사실만으로는 이 사건 각 소유권이전등기가 담보목적으로 마쳐진 것으로서 추후 청산절차를 유보한 것이라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 원고는 2013. 9. 17.경 피고로부터 세 번째로 돈을 차용하면서 부동산 매도용 인감증명서와 주민등록표 등본을 직접 발급받아 피고에게 교부하였고, 당시 부동산 거래계약 신고서 및 위임장(소유권이전등기를 위한 법무사에 대한 위임장)에도 인감도장을 날인하였다. 그러나 당시 이 사건 각 부동산은 토지거래허가구역으로 지정되어 있어 소유권이전등기는 마쳐지지 못했고, 원고는 이 사건 각 부동산 중 원고 지분에 관하여 피고에게 채권최고액 220,000,000원의 각 근저당권을 설정해주었다.

2) 그 이후인 2013. 12. 20. 원고와 함께 이 사건 각 부동산을 상속받은 다른 상속인들이 원고를 상대로 상속재산분할심판을 청구하였는데, 위 사건과 관련하여 원고가 아닌 피고가 변호사 수임료를 부담하였고, 위 사건의 조정기일에도 원고가 아닌 피고가 출석하였다.

3) 피고는 2014. 7. 11.경 이 사건 각 부동산 중 원고 지분을 가압류한 채권자인 C에게 45,000,000원을 지급하였고, 같은 날 C가 가압류신청취하 및 집행해제신청을 하여 위 가압류등기가 말소되었다.

4) 피고는 토지거래허가구역 내에 있는 이 사건 각 부동산 중 원고 지분을 이전받기 위하여 2014. 3. 4. '안동시 F'로 전입신고를 하기도 하였다.

5) 이 사건 각 부동산은 2015. 9. 30.자로 토지거래허가구역에서 해제되었고, 원고는 2015. 10. 1. 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기에 필요한 부동산 매도용 인감증명서, 주민등록표 초본,

등기권리증, 인감도장, 신분증 사본을 변호사 사무실에 교부하였으며, 같은 날 '이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하기 위하여 위 서류 등을 변호사 사무실에 교부하였음을 확인한다'는 내용의 확인서도 작성하였다. 이에 따라 2015. 10. 6. 피고 앞으로 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

6) 2013. 9. 17. 당시 원고의 피고에 대한 차용금 채무액 합계가 이 사건 각 부동산 중 원고 지분의 시가에 미치지 못하는 사실은 앞에서 본 바와 같으나, 당시 채권자 C가 청구금액을 58,800,000원으로 하여 원고 지분을 가압류한 상태였고, 원고의 C에 대한 채무를 피고가 대위변제하고 위 가압류등기를 말소하였다. 또한 이 사건 각 부동산에 관한 원고의 지분은 과반수에 미치지 못하는 1/4 지분으로서 부동산의 처분권이나 사용·수익권 행사에는 큰 제약이 따를 것으로 보이는 점, 앞에서 본 바와 같이 이 사건 각 부동산에 관한 원고 지분에 관하여 상속인들 사이에 분쟁이 발생하여 상속재산분할심판 등이 청구된 점 등을 고려하면, 이 사건 각 부동산에 관한 원고 지분은 감정된 시가보다 상당히 낮게 평가되었을 가능성이 높다.

7) 피고는 2015. 9. 17. 원고에게 '피고는 원고에게 안동 땅이 정리되면 금 오천만원을 지급하기로 합니다'라는 내용의 사실확인서(갑 제4호증)를 작성해 주었다. 이와 관련하여 원고는, 위 사실확인서는 '2015. 9. 17.'이 아닌 '2013. 9. 17.' 작성된 것으로, 차용금에 비해 근저당권 채권최고액이 과다하게 설정되어 이에 부당함을 느낀 원고의 요구로 피고가 작성한 것이라고 주장한다. 그러나 원고가 이 사건 각 부동산의 소유자라면 근저당권 채권최고액의 감액을 요구하는 것이 자연스러운 일이고, 피고로 하여금 부동산을 처분하게 한 후 추가금의 지급을 요구한다는 것은 납득하기 어렵다. 오히려 위 사실확인서의 원본 확인 결과, 필체와 굵기, 다른 글자와의 모양 비교 등을 고려할 때 작성일은 '2015. 9. 17.'로 보이고, 그 무렵 이 사건 각 부동산의 시가가 2013. 9. 17.에 비해 상승한 것을 고려하여 이 사건 각 부동산을 처분할 경우 원고에게 50,000,000원을 지급하겠다는 취지로 작성한 것이라는 피고의 주장이 설득력이 있다.

다. 소결론

따라서 이 사건 각 소유권이전등기가 채권담보의 목적으로 마쳐졌음을 전제로 위 각 등기의 말소를 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사이정현

별지