

전주지방법원 2022. 9. 28 선고 2021나4461 판결 [원인무효로인한 소유권이전등기말소 청구]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 홍정훈

피고, 항소인 C

소송대리인 법무법인 연

담당변호사 김태훈

변 론 종 결 2022. 7. 20.

판 결 선 고 2022. 9. 28.

제1 심판결 전주지방법원 2021. 4. 28. 선고 2019가단15689 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 25,483,850원 및 이에 대하여 2021. 1. 12.부터 2022. 7. 16.자 청구취 및

청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 당심에서 위와 같이 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, ① 제1심 판결 제1의 가항을 아래와 같이 고쳐 쓰고, ② 제1심 판결 제2쪽 제15행 “D는 원고들이”를 “D는 I이”로 고쳐 쓰는 이외에는 제1심 판결 이유 제1항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

[고쳐 쓰는 제1의 가항 부분]

가. I은 원고 A의 누나이자 원고 B의 어머니인데, 2018. 4. 26. 피고의 남편인 D로부터 5,000만 원을 이자 월 100만 원(연 24%), 변제기일 2018. 7. 26.로 정하여 차용하였고(이하 ‘이 사건 대여금’이라 한다), 원고들은 위 차용금에 대한 담보로 원고들 공동소유(원고 A 공유지분 29/30, 원고 B 공유지분 1/30)인 전북 전주시 완산구 E 소재 토지 및 원룸 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 D에게 2018. 4. 27. 매매예약을 원인으로 한 가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐주었다. 당시 원고들을 채무자로 하고 D를 채권자로 하여 위 차용금에 대하여 금전소비대차계약 공정증서가 작성되었다.

2. 피고의 불법행위책임의 인정 여부에 관한 판단

가. 원고들은 이 사건 가등기에 가등기담보 등에 관한 법률(이하 ‘가등기담보법’이라 한다)이 적용됨을 전제로, 피고가 J에게 이 사건 부동산을 매도함으로써 채권담보의 목적으로 마친 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없게 되었으므로 피고는 원고들에게 이 사건 부동산의 처분으로 인하여 입은 손해를 배상할 책임이 있는바, 피고는 원고들에게 피고가 J에게 이 사건

부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 2019. 6. 18. 기준으로 담보목적부동산인 이 사건 부동산의 가액 676,708,240원에서 그때까지의 채무액 15,376,171원{= 19,820,056원(= 2018. 7. 26. 기준 잔존 원금 28,116,536원에서 2018. 9. 27.부터 2019. 2. 22.까지 이 변제한 1,290만 원을 연 24% 이자 및 원금에 각 변제충당한 나머지 금액) - D가 원고 A 소유의 (차량번호 1 생략) 포터 화물차량에 대한 강제경매를 통해 배당받은 4,444,885원}, 피고가 2018. 8. 23. 원고 B을 대위하여 G조합에 대위변제한 대출이자 3,848,219원 및 이 사건 부동산에 관한 선순위 근저당권의 피담보채무 및 임대차보증금반환채무 합계액인 632,000,000원을 공제한 손해액은 25,483,850원(= 676,708,240원 - 15,376,171원 - 3,848,219원 - 632,000,000원)이므로, 피고는 원고들에게 위 금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 채권자가 가등기담보법에 정해진 청산절차를 밟지 아니하여 담보목적부동산의 소유권을 취득하지 못하였음에도 그 담보목적부동산을 처분하여 선의의 제3자가 소유권을 취득하고 그 인하여 가등기담보법 제11조 단서에 의하여 채무자가 더는 채무액을 채권자에게 지급하고 그 채권담보의 목적으로 마친 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없게 되었다면 채권자는 위법한 담보목적부동산 처분으로 인하여 채무자가 입은 손해를 배상할 책임이 있다. 이때 채무자가 입은 손해는 다른 특별한 사정이 없는 한 채무자가 더는 그 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없게 된 때의 담보목적부동산의 가액에서 그때까지의 채무액을 공제한 금액이라고 봄이 상당하다(대법원 2010. 8. 26. 선고 2010다27458 판결 참조).

다. 보건대, 갑 제9호증의 기재에 의하면 이 사건 부동산의 2019. 10. 2. 기준 감정평가금액이 676,708,240원인 사실은 인정되나, 한편 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 증거들, 갑 제4, 7, 8호증, 을 제3, 6, 12, 13, 18 내지 20호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 녹음파일에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어, 피고가 J에게 이 사건 부동산을 매도한 2019. 6. 18. 이 사건 부동산의 시가가 위 감정평가금액이거나 또는 I의 채무, 이 사건 부동산에 관한 선순위 근저당권의 피담보채무 및 임대차보증금반환채무 등의 합계 금액을 초과한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 사건 부동산 매도행위로 인하여 원고들에게 손해가 발생하였음을 인정할 수 없으므로 원고들의 청구는 더

나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 2019. 6. 18. 기준으로 원고들이 피고에게 반환하여야 할 채무액은 651,224,390원[= 15,376,171원{= 2019. 6. 17. 기준 채무 원리금 19,820,056원(= 2018. 7. 26. 기준 잔존 원금 28,116,536원에서 2018. 9. 27.부터 2019. 2. 22.까지 I이 변제한 1,290만 원을 연 24% 이자 및 원금에 각 변제충당한 나머지 금액) - D가 원고 A의 (차량번호 1 생략) 포터 화물차량에 대한 강제경매를 통해 배당받은 4,444,885원} + 피고가 2018. 8. 23. 원고 B를 대위하여 G조합에 대위변제한 대출이자 3,848,219원 + 이 사건 부동산에 관한 선순위 근저당권의 피담보채무 및 임대차보증금반환채무(D가 이 사건 가등기 이전에 원고들 내지 I을 대신하여 반환한 임대차보증금채무 포함) 합계액인 632,000,000원]이다.

2) 이 사건 부동산에 관한 임차인이었던 K이 2018. 6. 11. 이 사건 부동산에 관하여 신청한 부동산강제경매절차(전주지방법원 L)에서 이루어진 감정평가결과에 따르면 이 사건 부동산의 2018. 6. 22. 기준 시가는 644,998,200원이고(위 경매절차는 피고가 원고들 대신 K에게 임대차보증금을 반환함으로써 취하되어 종결되었다), 피고가 위 부동산을 J에게 매도한 후 위 부동산에 관한 선순위 근저당권자인 G조합의 신청에 따라 2019. 9. 24. 개시된 부동산임의경매절차에서 이 사건 부동산은 2020. 9. 21. 580,090,000원에 낙찰되었다.

3) I은 이 사건 부동산에 관하여 2018. 4. 27. D 명의로 가등기를 설정하고, 2018. 8. 24.경 피고 명의로 소유권이전등기를 하여 줄 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 임대차보증금의 액수에 관하여 정확하게 고지하지 않았고, 이에 따라 D와 피고는 이 사건 부동산의 담보가치에 관하여 정확하게 알지 못한 상태에서 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 것으로 보인다.

4) I은 2018년 말경까지 이 사건 부동산을 매각하여 D에 대한 채무를 변제하겠다고 하였으나 이 사건 부동산을 매각하여 채무를 변제하지 못하였는바, 이는 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무와 임대차보증금반환채무 및 D에 대한 채무의 합계 금액 이상의 가격으로 매도할 수 없었기 때문으로 보이고, 피고도 같은 이유에서 J에게 이 사건 부동산을 594,000,000원에 매도한 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박미리, 판사 김범준, 판사 신태광