

춘천지방법원 2018. 6. 19 선고 2017가단52630 판결 [부동산소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

춘천지방법원 2018. 11. 27 선고 2018나52423 판결

춘천지방법원 2018. 6. 19 선고 2017가단52630 판결

전문

원고 1. A

2. B

피고 1. C

2. D

3. 주식회사 반석종합건설

4. 주식회사 국민은행

변론 종결 2018. 4. 17.

판결 선고 2018. 6. 19.

주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게, 피고 C, D은 별지 목록 기재 각 토지 중 각 2/10 지분에 관하여 이 법원2010. 5. 19. 접수 제24240호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하고, 피고 주식회사 국민은행은 별지 목록 기재 각 토지 중 4/10 지분에 관하여 이 법원2012. 2. 9. 접수 제62558호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 주식회사 반석종합건설은 위 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 근저당권설정계약 체결 경위 등

원고들과 E, F, G은 형제자매로, 춘천시 H 전 2,070㎡(이후 별지 목록 기재 각 토지로 분할되었다. 이하 분할 전 위 토지를 '이 사건 토지'라 한다) 중 각 1/5 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 공유자이다.

원고들과 E, F, G은 2007. 7. 20. 춘천원예농업협동조합(이하 '원예농협'이라 한다)과 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 4억 5,500만 원, 채무자 E로 하는 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 원예농협 앞으로 이 사건토지에 관하여 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳐주었다.

원고 B은 2007. 7. 25. E와 함께 원예농협 온의지점을 방문하여, E로 하여금 원예농협으로부터 3억 5,000만 원을 대출개시일 2007. 7. 25., 대출기간 만료일 2010. 7.25.로 정하여 대출하는 내용의 대출거래약정(이하 '이 사건 대출거래약정'이라 한다)을체결하게 하였다. 같은 날 원고들과 F은 E의 원예농협에 대한 3억 5,000만 원의 대출금채무를 연대보증하였다. 원고들과 F은 이 사건 근저당권설정계약, 이 사건 대출거래약정과 연대보증계약 체결 당시 원예농협의 담당 직원에게 E가

정신지체의 상태라는 사실에 대하여 고지하지 아니하였다.

원고 E와 함께 회사를 운영하던 원고 B이 2007. 7. 25. E 명의의 예금계좌로 입금된 대출금 3억 5,000만 원을 인출·사용하였다.

나. 이 사건 경매절차에 따른 이 사건 토지의 권리변동 등

E는 이 사건 대출거래약정에 따른 대출금을 변제하지 않았다. 이에 원예농협은 이법원에 이 사건 근저당권에 기한 임의경매를 신청하여, 2009. 8. 12. 이 사건 토지에 관한 임의경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)가 개시되었다.

피고 C, D은 이 사건 경매절차에서 이 사건 토지를 공동으로 낙찰받아 매각대금으로 각 1억 8,000만 원가량을 납부하고, 2010. 5. 19. 위 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

원예농협은 2010. 6. 15. 이 사건 경매절차에서 349,619,217원을 배당받았다.

피고 C, D은 2012. 2. 9. 피고 주식회사 국민은행 앞으로 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 19억 2,000만 원(2012. 3. 20. 16억 8,000만 원으로 변경됨)인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

피고 주식회사 반석종합건설은 2012. 12. 7. 이 사건 토지에 관하여 이 법원 2012.12. 7.자 2012카합320 가압류 결정을 원인으로 한 가압류등기(이하 '이 사건 가압류등기'라 한다)를 마쳤다.

이후 피고 반석종합건설의 위 가압류신청 취하 및 집행해제신청으로, 2016. 3. 9. 이 사건 가압류등기에 관한 말소등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 근저당권설정계약 등과 관련된 소송 결과

1) E 등의 피고들에 대한 소유권이전등기 말소등기청구 등 소송

E는 2012. 5. 21. 이 법원에서 금치산선고를 받았고(2012느단89), F이 E의 후견인이 되었다.

E(법정대리인 F), F, G은 피고들을 상대로 의사무능력인 E가 체결한 이 사건 근저당권설정계약이 무효라고 주장하며, 청구취지를 "피고 C, D은 이 사건 토지 중 각 3/10 지분에 관하여 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 국민은행은 이 사건토지 중 6/10 지분에 관하여 마친

근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행하고, 피고 반석종합건설은 위 말소등기에 대하여 승낙의

의사표시를 하라"는 내용으로 하여 소를 제기하였다(이 법원 2013가단14708호).

이 법원은 2015. 9. 16. E, F, G의 청구를 모두 인용하는 판결을 선고하였다. 피고 C, D은 위 판결에 불복하여 항소를 제기하였고, 항소심에서 E, F, G과 2016. 5. 23."피고 C, D은 연대하여 E, F, G에게 각 1억 2,500만 원(합계 3억 7,500만 원)을 지급한 다. E, F, G은 나머지 청구를 포기한다(국민은행에 대한 청구 부분 포함)"는 내용으로 합의하여, 조정이 성립되었다(이 법원 2015나5266, 이하 '관련 민사사건'이라 한다).

2) 피고 C, D의 원예농협에 대한 부당이득반환청구 소송

관련 민사사건 1심 소송에서 패소판결을 선고받은 피고 C, D은 원예농협을 상대로 이 사건 근저당권설정계약이 무효이어서 이 사건 경매절차가 무효이므로 원예농협은 이 사건 경매절차에서 배당받은 349,619,217원을 부당이득하였다고 주장하면서, 원예농협은 피고 C, D에게 각 1억 7,480만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구하는 소를 제기하였다(서울중앙지방법원 2015가합576493). 서울중앙지방법원은 2016. 5. 11. "원예농협은 피고 C, D에게 각 1억 7,480만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라"는 내용의 판결을 선고하였다. 원예농협은 위 판결에 불복하여 항소하였고, 항소심에서 2016. 9. 2. 원예농협은 피고 C, D에게 각 1억 7,480만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급한다는 내용의 조정이 성립되었다(서울고등법원 2016나2033248).

3) 원예농협의 원고들 등에 대한 부당이득반환청구 소송

원예농협은 원고들, E, F, G을 상대로 원고들과 E, F, G은 E가 의사무능력자인사실을 알면서도 고지하지 않고 이 사건 근저당권설정계약과 대출거래약정을 체결한 후 이 사건 경매절차가 E의 의사무능력을 이유로 무효가 됨으로써 원예농협에 대출금3억 5,000만 원 상당의 손해를 입게 하였다고 주장하면서, 원고들 등에게 3억 5,000만원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였다(이 법원 2016가합50054). 이 법원은 2016. 12. 21. "A, B(이 사건 원고들), F은 공동하여 원예농협에 3억5,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라. 원예농협의 E, G에 대한 청구를 기각한다"는 내용의 판결을 선고하였다.

원예농협과 F은 위 판결에 불복하여 항소하였고, 항소심 법원은 2017. 7. 12. "F은 원고에게 267,642,400원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라. F의 나머지 항소와 원예농협의 항소를

기각한다"는 내용의 판결을 선고하였다[서울고등법원(춘천) 2017나 198]. 원예농협과 F은 위 항소심판결에 불복하여 상고하였으나, 2017. 11. 9. 상고기각판결을 선고받았다(대법원 2017다250905).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증(가지번호 포함), 을 1에서 7호증, 변론 전체의 취지

2. 피고 반석종합건설에 대한 청구

원고들은, 이 사건 토지에 관하여 피고 C, D 앞으로 마친 소유권이전등기가 무효이므로 이에 터잡아 이루어진 이 사건 가압류등기의 가압류권자인 피고 반석종합건설은 등기상 이해관계 있는 제3자로서 위 소유권이전등기의 말소에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 가압류등기는 피고 반석종합건설의 가압류신청취하와 집행해제신청으로 이미 말소되어 피고 반석종합건설은 등기상 이해관계 있는 사람이 아니므로, 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 피고 C, D, 국민은행에 대한 청구

가. 당사자의 주장

원고들은, E가 의사무능력 상태에서 체결한 이 사건 근저당권설정계약과 대출거래약정은 무효이고 그에 따른 이 사건 근저당권설정등기도 무효이므로, 피고 C, D은 이 사건 토지에 관하여 마친 소유권이전등기를, 피고 국민은행은 위 토지에 관하여 마친 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고 C, D은, E의 법정대리인 F이 관련 민사사건에서 무효인 이 사건 근저당권설정계약 및 대출거래약정을 추인하여 이 사건 경매절차는 유효하게 되었으므로, 이 사건 토지에 관하여 위 피고들 앞으로 마친 소유권이전등기는 유효하다고 주장한다. 피고 국민은행은, E의 의사무능력을 알지 못하고 피고 C, D으로부터 정당한 절차에 따라 이 사건 토지에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤으므로 원고들의 청구는 부당하다고 다룬다.

나. 무효인 이 사건 근저당권설정계약에 대한 E의 추인 여부에 관한 판단

무효행위의 추인은 무효행위가 있음을 알고 그 행위의 효과를 자기에 귀속시키도록 하는 단독행위로서 묵시적인 방법으로도 할 수 있으므로, 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 그 행위의 결과가 자기에 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼 만한 사정이 있는 경우에는 묵시적으로 추인한 것으로 볼 수 있다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 등 참조).

E가 의사무능력 상태에서 원예농협과 체결한 이 사건 근저당권설정계약 부분은 무효이다. 그런데 앞서 본 바와 같은 F이 이 사건 근저당권설정계약 당시 의사무능력상태로 금치산선고를 받은 E의 후견인으로 선임되었고, E의 법정대리인으로 피고들을 상대로 이 사건 근저당권설정계약이 E의 의사무능력을 이유로 무효라고 주장하면서 피고 C, D 앞으로 마친 소유권이전등기의 말소를 구하는 관련 민사사건을 청구하여 1심에서 승소한 후, 항소심에서 피고 C, D으로부터 합계 3억 7,500만 원을 받고 E 등의 승소판결로 이미 확정된 피고 국민은행에 대한 근저당권말소 청구 부분을 포함하여 피고 C와 D에 대한 소유권이전등기의 말소등기 청구를 포기하기로 합의한 점, 위 3억7,500만 원은 이 사건 대출금과 경매절차의 매각대금을 초과하는 금액인 점 등을 종합하여 보면, 앞서 본 법리에 비추어 E의 법정대리인 F은 의사무능력자인 E의 이 사건근저당권설정계약과 대출거래약정이 무효임을 알면서도 이 사건 근저당권의 실행으로 피고 C, D에게 이 사건 토지에 관한 소유권이 이전된 상태를 인정하여 피고 C, D에 대한 소유권이전등기의 말소등기청구를 포기하고 이 사건 토지의 매각대금을 초과한 금액을 받기로 합의함으로써, 적어도 묵시적으로나마 의사무능력자인 E의 이 사건 근저당권설정계약과 대출거래약정을 추인하였다고 보는 것이 타당하다.

따라서 E의 법정대리인 F이 관련 민사사건에서 무효인 E의 이 사건 근저당권설정행위 등을 추인하여 그때부터 유효하게 되었으므로, 이 사건 근저당권설정등기가 무효임을 전제로 한 원고들의 주장은 모두 받아들이지 아니한다(한편, 앞서 본 바와 같은 원고들이 E의 정신지체 상태에 대하여 원예농협에 알리지 않고 E로 하여금 이 사건근저당권설정계약과 대출거래약정을 체결하게 한 점, 원고들이 원예농협으로부터 E 명의로 받은 대출금을 모두 사용한 점, 이후 관련 민사소송에서 피고 C, D이 E, F, G에 게 지급하기로 합의한 금액은 이 사건 대출금을 초과하는 액수로 이 사건 토지 전부에 대한 교환가액으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건에서 원고들이 의사무능력자인 E가 한 이 사건

근저당권설정계약과 대출거래약정의 무효를 주장하는 것은 거래관계에 있는 당사자의 신뢰를 배신하고 정의의 관념에 반하는 경우에 해당하여 신의칙상 허용될 수 없다).

4. 결론

원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 유재현

토지 목록

1. 춘천시 H 대 343㎡
2. 춘천시 J 전 376㎡
3. 춘천시 K 전 255㎡
4. 춘천시 L 전 5㎡
5. 춘천시 M 전 1,091㎡. 끝.

