

광주지방법원 목포지원 2023. 6. 13 선고 2022가합10625 판결 [가등기 및 근저당권설정등기
말소]

재판경과

광주고등법원 2024. 11. 20 선고 2023나23561 판결

광주지방법원 목포지원 2023. 6. 13 선고 2022가합10625 판결

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 박근부

피고1. 유한회사 B 농업회사법인

2. 유한회사 C

변론 종결2023. 4. 18.

판결 선고2023. 6. 13.

주 문

1. 피고 유한회사 B 농업회사법인은 원고에게,

가. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 목포지원 등기와 2022. 7. 5. 접수

제23132호로 마친 소유권이전청구권가등기의,

나. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 같은 법원 등기와 2022. 5. 31. 접수 제19041호로 마친

근저당권설정등기의,

다. 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 등기와 2022. 5. 31. 접수 제19042호로 마친 근저당권설정등기 중 피고 유한회사 C에게 일부 이전된 부분(양도액 800,000,000원)을 제외한 나머지 부분에 대하여 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고 유한회사 C는 원고에게,

가. 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 목포지원 등기와 2022. 5. 31. 접수 제19042호로 마친 근저당권설정등기 중 피고 유한회사 C에게 일부 이전된 부분(양도액 800,000,000원)에 대하여,

나. 별지 목록 제5, 6항 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 등기와 2022. 5. 27. 접수 제18663호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 유한회사 B 농업회사법인(이하 'B'라 한다)은 2022. 5. 16. 원고가 피고 B에게 원고 소유의 별지 목록 기재 각 부동산을 계약금 및 중도금 500,000,000원, 잔금 5,639,000,000원 합계 6,139,000,000원에 매도하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 부동산매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 또한 위 계약 체결 당일에 이 사건 부동산매매계약과 관련하여 별도약정서(매매조건), 약정확인서, 확약서 등의 서류가 작성되었다. 그 주요 내용과 작성자는 다음과 같다.

부동산매매계약서

매매대금 6,139,000,000원

계약금 및 중도금 500,000,000원

잔금 5,639,000,000원

[제1조] 본 계약의 계약금 및 중도금은 상기 부동산등기부등본 상에 매수인 명의로 "근저당 및 가등기"를 설정한 뒤에 지불한다(별도 약정 참조).

[제2조] 매매대금지불 및 세부계약조건은 "별도약정서"를 체결하고, 매도인과 매수인은 "별도약정내용"에 대하여 이행하여야 한다.

매도인: 원고

매수인: 피고 B

약정확인서

4. 매도인은 상기 부동산표시 등기부등본 상에 3,250,000,000원을 매수인 명의로 근저당설정 하고, 매매대금 6,139,000,000원을 가등기한다(위 근저당설정 및 가등기는 D가 자금을 융통하여 원활하게 개발행위 및 토지매매를 할 수 있도록 한 것이다).

5. 매수인과 D는 위 3,250,000,000원 근저당권을 자율적으로 활용하여 제3자에게 양도양수 및 질권설정 시에는 동시에 계약금 및 중도금 5억 원 중, 먼저 3억 원을 지불하고, 2개월 내에 2억 원을 지불한다(매도인은 매수인 및 D의 근저당권 자율적 활용에 대하여 무관하므로 민형사상 이의제기를 하지 않는다).

확인인 : 원고

확약서

[특약사항]

① 부동산매매계약서에 따른 모든 서류는 별첨{'별도약정서(매매조건)', '동의서 및 승낙서(근저당권양도, 질권설정, 가등기양도)', '토지사용승낙서', '확약서', '금전차용증서', '근저당말소협의회서', '약정확인서']한다. 매수인의 모든 행위는 일금 5억 원이 입금되지 않을 시, 별첨에 따른 모든 서류는 무효로 하고 원상회복한다.

② 약정확인서 제5항에 3억 원 지불날짜는 계약일로부터 1개월로 정한다. 만약 불이행 시, 모든 계약은 특약사항 1항과 동일 시 한다.

③ 특약사항을 최우선으로 한다. 피고 B 및 D가 특약사항을 위반할 경우, 근저당권 및 가등기를 말소한다(말소가 안 되면 매매에 대한 모든 손해를 배상하고, 민형사상 책임을 진다).

확인인

1. 피고 B

2. D

나. 원고는 피고 B에게 이 사건 부동산매매계약에 따라, 2022. 5. 27. 별지 목록 제5, 6항 기재 각 부동산에 관하여 채무자 원고, 근저당권자 피고 B, 채권최고액 1억 5,000만 원으로 한 주문 제2.의 나.항 기재 근저당권설정등기를, 2022. 5. 31. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 채무자 원고, 근저당권자 피고 B, 채권최고액 7억 원으로 한 주문 제1.의 나.항 기재 근저당권설정등기를, 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 채무자 원고, 근저당권자 피고 B, 채권최고액 24억 원으로 한 주문 제1.의 다.항 기재 근저당권설정등기를(이하 위 각 근저당권설정등기를 통칭하여 '이 사건 각 근저당권설정등기'라 한다), 2022. 7. 5. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 각 마쳐주었다.

다. 이후 피고 B가 원고에게 이 사건 부동산매매계약에 따른 계약금 및 중도금을 지급하지 않자, 원고는 2022. 8. 10. 피고 B에게 '피고 B가 계약금 및 중도금을 미지급함에 따라 이 사건 부동산매매계약 및 이에 따른 모든 약정의 무효를 통지하고, 이 사건 각 근저당권설정등기 및 가등기의 말소를 요청'하는 내용의 내용증명우편을 발송하였으나, 위 내용증명우편은 폐문부재로 미배달되어 2022. 8. 19. 반송되었다.

라. 피고 B는 2022. 8. 17. 피고 유한회사 C(이하 'C'라고 한다)에게 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 확정채권일부양도를 원인으로 한 근저당권일부이전의 부기등기를, 별지 목록 제5, 6항 기재 각 부동산에 관하여 계약양도를 원인으로 한 근저당권이전의 부기등기를 각 마쳐주었다.

마. 피고는 현재까지 원고에게 이 사건 부동산매매계약에 따른 계약금 및 중도금을 지급하지 아니하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1 내지 4, 6, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고와 피고 B는 이 사건 부동산매매계약에 따른 계약금 및 중도금 5억 원 중 3억 원은 계약 체결일로부터 1개월 내에, 나머지 2억 원은 계약 체결일로부터 2개월 내에 각 지급하기로 하고, 위 금원이 기일 내에 지급되지 아니하는 경우 이 사건 부동산매매계약을 해제하고 이 사건 각 근저당권설정등기 및 가등기를 각 말소하기로 약정하였는데, 위 피고는 위 각 지급기일 내에 계약금 및 중도금을 지급하지 않았으며, 원고는 위 2022. 8. 10.자 내용증명우편을 통해 이 사건 부동산매매계약을 해제하였으므로, 피고 B는 원고에게 주문 제1항 기재와 같이 각 근저당권설정등기 및 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

또한 주문 제1항 기재 각 근저당권설정등기는 피고 B가 투자자를 안심시키기 위해 형식적으로 마친 것으로 그 피담보채권이 존재하지 않는데, 피고 C는 원고와 피고 B 간의 근저당권설정계약이 통정허위표시에 해당함을 알면서도 위 각 근저당권설정등기의 부기등기를 마쳤다는 점에서 위 피고에게 이전된 각 근저당권설정등기는 무효이고, 이처럼 존재하지 않는 피담보채권은 확정된 것도 아님에도 확정채권일부양도를 원인으로 하여 위 피고에게 이전된 각 근저당권설정등기는 무효이므로, 피고 C는 원고에게 주문 제2항 기재와 같이 각 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 부동산매매계약 상 계약금 및 중도금의 지급기일이 도래하였는지 여부

1) 관련 법리 하나의 법률관계를 둘러싸고 각기 다른 내용을 정한 여러 개의 계약서가 순차로 작성되어 있는 경우 당사자가 그러한 계약서에 따른 법률관계나 우열관계를 명확하게 정하고 있다면 그와 같은 내용대로 효력이 발생한다. 그러나 여러 개의 계약서에 따른 법률관계 등이 명확히 정해져 있지 않다면 각각의 계약서에 정해져 있는 내용 중 서로 양립할 수 없는 부분에 관해서는 원칙적으로 나중에 작성된 계약서에서 정한 대로 계약 내용이 변경되었다고 해석하는 것이 합리적이다(대법원 2020. 12. 30. 선고 2017다17603 판결).

2) 구체적 판단 가) 원고와 피고 B 사이에 2022. 5. 16. 작성된 각종 서류에 이 사건 부동산매매계약

상 계약금 및 중도금의 지급시기에 관하여 다음과 같이 각기 다른 내용이 기재되어 있음은 앞서 본 바와 같다.

부동산매매계약서	피고 B 명의로 근저당 및 가등기 설정한 뒤에 지불한다(제1조).
약정확인서	제3자에게 양도양수 및 질권 설정 시에는 동시에 3억 원을, 2개월 내에 2억 원을 지불한다(제5조).
확약서	약정확인서 제5항에 3억 원의 지불날짜는 계약일로부터 1개월로 정한다(특약사항 제2항).

한편, 피고 B가 작성한 위 확약서 특약사항 제3항에 "특약사항을 최우선으로 한다."라고 기재되어 있는 점도 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실을 위에서 본 법리에 비추어 보면, 원고와 피고 B는 이 사건 부동산매매계약과 관련하여 작성한 위 각 서류 중 확약서의 특약사항을 우선적으로 적용하기로 정하고 있으므로, 위 각 서류에 각기 다른 내용이 존재하는 경우 위 확약서의 특약사항에 정해진 내용대로 효력이 발생한다 할 것이다.

따라서 위 확약서 특약사항과 위 약정확인서 제5조 등 당사자 사이에 체결된 계약의 규정 내용과 체계, 관계 등을 종합하면, 이 사건 부동산매매계약 상 계약금 및 중도금 중 3억 원의 지급기일은 늦어도 이 사건 부동산매매계약 체결일로부터 1개월이 도과한 날이고, 만일 그 전이라도 제3자에게 근저당권을 양도하거나 근저당권부 채권에 관하여 질권을 설정해줄 때에는 이로써 지급기일이 도래한다고 봄이 타당하다.

나) 이에 대하여 피고들은, 이 사건 가등기가 이 사건 부동산매매계약 체결일 이후인 2022. 7. 5.에 마쳐진 점, 이후 원고가 2022. 11. 7. 부동산매도용 인감증명서를 발급받아 그 무렵 이를 피고 B에게 교부한 점 등에 비추어 보면, 원고와 위 피고 간에 계약금 및 중도금의 지급기일을 날짜는 특정하지 않은 채 2022. 7. 5. 이후로 변경하기로 하는 합의가 있었으므로 아직 그 지급기일이 도래하지 않았다고 주장하나, 위와 같은 사정들에 의하여 위 3억 원의 지급기일이 변경되었다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 이 사건 부동산매매계약의 효력 상실 및 원상회복 의무

원고와 피고 B가 확약서 특약사항 제1, 2항에서 계약금 및 중도금 5억 원 중 3억 원을 계약일로부터 1개월이 경과한 날까지 지급할 의무를 이행하지 아니한 때에는 모든 계약은 무효로 하고 원상회복하기로 약정하였는데, 피고가 계약금 및 중도금 중 3억 원의 지급기일인 2022. 6. 16.까지 원고에게 위 3억 원을 지급하지 아니하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산매매계약은 효력을 상실하였고, 피고 B는 원상회복할 의무가 있다.

다. 피고들의 각 등기말소의무

따라서 원고에게, 피고 B는 이 사건 가등기, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 같은 법원 등기와 2022. 5. 31. 접수 제19041호로 마친 근저당권설정등기 및 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 등기와 2022. 5. 31. 접수 제19042호로 마친 근저당권설정등기 중 피고 유한회사 C에게 일부 이전된 부분(양도액 800,000,000원)을 제외한 나머지 부분에 대하여 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 C는 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 부동산에 관한 일부 근저당권 양수인으로서 위 각 부동산에 관하여 광주지방법원 목포지원 등기와 2022. 5. 31. 접수 제19042호로 마친 근저당권설정등기 중 위 피고에게 일부 이전된 부분(양도액 800,000,000원)에 대하여, 별지 목록 제5, 6항 기재 각 부동산에 관한 근저당권 양수인으로서 위 각 부동산에 관하여 같은 법원 등기와 2022. 5. 27. 접수 제18663호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(위와 같이 피고 C에 대한 각 근저당권설정등기의 말소의무를 인정하는 이상 위 피고에 대한 원고의 다른 주장은 더 나아가 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심재현

판사정현지

판사이지영

별지