

수원지방법원 평택지원 2021. 9. 8 선고 2020가단69692 판결 [근저당권설정등기말소]

재판경과

수원지방법원 2023. 1. 12 선고 2021나92424 판결

수원지방법원 평택지원 2021. 9. 8 선고 2020가단69692 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 동서남북, 담당변호사 오준근

피 고 B

소송대리인 법무법인 일호, 담당변호사 박민삼

변 론 종 결 2021. 8. 11.

판 결 선 고 2021. 9. 8.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 평택지원 2011. 7. 13. 접수 제38931호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 피고에게 자신이 소유하고 있는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다)에 관하여 수원지방법원 평택지원 2011. 7. 13. 접수 제38931호로 채권최고액 2억 1,460만 원, 채무자 원고로 하는 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳐주었다.

나. 피고는 2018. 6. 21. C와 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)과 사이에, 피고 소유의 평택시 E리(이하 ‘E리’라고만 한다) 임야 F 외 10필지에 관한 부동산컨설팅 용역계약을 체결한 다음 2018. 6. 27. 이를 공증하였는바, 이 사건 근저당권설정등기와 관련하여 아래와 같이 약정하였다(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다).

제4조[권리와 의무]

가. 피고는 잔금과 동시에 C, D이 지정한 자에게 완전한 소유권을 등기 이전하여야 한다.

[본 토지에서 발생한 인허가의 모든 권리를 양도한다]

나. 피고는 컨설팅과업 수행 중 기히 발생한 G의 경매 건은 책임을 진다.

다. 원고가 피고의 위 토지에 설정한 가처분 건과 같이 원고 소유의 H, I에 설정한 근저당권(채권액 2억 2,400만 원 상당)은 C, D이 원고로부터 공사비 명목의 3억 5,000만 원 상당의 공사확인서를 발행해 줄 때 각 해제해 주기로 한다.

다. 원고와 피고는 2018. 6. 27. 아래와 같은 내용의 합의서(이하 ‘이 사건 합의서’라 한다)를 작성하였다.

합의서

원고와 피고는 아래와 같이 합의한다.

-아래-

현재 진행 중인 고소고발 사건(민사, 형사) 전부를 취하하고 그에 따라 설정해놓은

저당권, 압류 일체를 해지한다. 이상과 같이 합의하고 서명 날인한다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

원고는 이 사건 합의서에서 피고가 이 사건 근저당권설정등기를 말소하여주기로 약정하였으므로

이를 이행하여야 한다고 주장하고, 이에 대하여 피고는 이 사건 합의서는 이 사건 약정 제4조

다항에서 정한 원고의 3억 5,000만 원의 공사확인서의 발행을 정지조건으로 하는 것인데 그 조건이 성취되지 않았으므로 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기의 의무가 없다는 취지로 주장한다.

3. 판단

가. 이 사건 합의에 이 사건 약정 제4조 다항과 관련된 부관이 존재하는지 여부

1) 관련 법리

부관이 붙은 법률행위의 경우에, 부관에 표시된 사실이 발생하지 아니하면 채무를 이행하지

아니하여도 된다고 보는 것이 타당한 경우에는 조건으로 보아야 하고, 표시된 사실이 발생한 때에는

물론이고 반대로 발생하지 아니하는 것이 확정된 때에도 그 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이

타당한 경우에는 표시된 사실의 발생 여부가 확정되는 것을 불확정기한으로 정한 것으로 보아야 한다.

그리고 이미 부담하고 있는 채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는, 특별한

사정이 없는 한 그것은 변제기를 유예한 것으로서 그 사실이 발생한 때 또는 발생하지 아니하는

것으로 확정된 때에 기한이 도래한다(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215 판결, 대법원 2015.

10. 15. 선고 2014다53158 판결 등 참조). 한편 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한

객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 이견이

있어 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 법률행위의 내용, 그러한 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2011. 12. 27. 선고 2011다5134 판결, 대법원 2015. 10. 15. 선고 2014다53158 판결 등 참조).

2) 구체적 검토

위 인정 사실 및 증거들에 갑 제5호증, 을 제1, 3, 5호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 피고는 J과 함께 K 임야 46,732㎡(이하 ‘분할 전 토지’라 한다)를 매수하여 전원주택용지로 개발·분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하던 중 2003. 11. 12. J 명의로 L로부터 분할 전 토지를 매수하였던 점, ② 원고와 피고 및 J은 2004. 1. 24. 분할 전 토지의 지분율을 1/2씩으로 약정하였는데, 분할 전 토지는 M 임야 22,453㎡, F 임야 9,900㎡, N 임야 4,807㎡, O 임야 9,900㎡로 분할되었고, J이 M 토지, 원고가 O 토지, 피고가 F 토지에 관한 각 소유권이전등기를 마친 점, ③ 원고 명의의 O 토지는 O, P~Q, R~S 토지로, 피고 명의의 F 토지는 F, T, U~V, W 토지로, J 명의의 M 토지는 M, X, Y, Z~AA 토지로 각 분할된 점, ④ 원고와 피고 및 J은 2012. 3.경 J에게 원고가 2억 원, 피고가 8억 원을 각 지급하고 기존 관계를 청산하기로 하는 합의를 하였던 점, ⑤ 원고는 위 ②항 기재 약정 및 ④항 기재 합의에 따라 2016. 5. 18. 피고 명의로 된 F, U~AB, AC~AD 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하는 가처분등기(이하 ‘이 사건 가처분등기’라 한다)를 마친 점, ⑥ 위와 같은 약정 및 합의에도 원고와 피고 및 J 사이에 계속하여 이 사건 사업에 투입된 자금의 부담 및 J 명의였던 M 토지 매각 등과 관련하여 지속적인 다툼이 발생하였고, 특히 J의 M 토지 매각과 관련하여 원고는 피고와 J이 원고의 동의 없이 위 토지를 염가에 임의로 처분하였다고 주장하면서 피고와 J을 업무상배임죄로 고소하였으며, 피고는 원고를 무고죄로 고소하였던 점, ⑦ 원고는 앞서 본 약정 및 합의 등에 따라 피고 및 J을 상대로 피고 및 J 명의의 각 토지 중 1/2 지분에 관하여 잔여재산분배를 원인으로 한 소유권이전등기절차 등을 구하는 소를 제기하였는데(이 법원 2016가합10515), 위 법원은 2018. 2. 21. 원고와 피고 및 J 사이의 관계가 정리되지 아니하였음을 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고한 점, ⑧ 피고는 자신 명의의 F, U~V 토지를 제3자에게 매각하기 위해 C와 원고가 사내이사로

있는 D와 사이에 이 사건 약정을 체결하면서 제4조 다항에서 원고는 이 사건 가처분등기를 말소하여 주고, 피고 또한 이 사건 근저당권설정등기를 피고의 양도소득세 감면을 위해 C, D이 원고로부터 공사비 명목의 3억 5,000만 원 상당의 공사확인서를 발행받아 주면 말소해 주기로 한 점, ⑨ 원고와 피고는 상호 제기한 형사고소를 취하하고 원고가 피고 명의 토지에 설정해 놓은 이 사건 가처분등기와 피고가 원고 명의의 이 사건 각 토지에 설정해 놓은 이 사건 근저당권설정등기 일체를 해지하기로 하는 이 사건 합의를 한 점, ⑩ 원고는 이 사건 합의에 따라 2016. 8. 30. 이 사건 가처분등기를 말소하고 피고 및 J에 대한 고소를 취하하였고, 피고는 원고에 대한 고소는 취하하였으나 이 사건 근저당권설정등기를 말소하지는 아니한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 합의서에 구체적으로 기재되어 있지 아니하나, 이 사건 합의서는 이 사건 약정 제4조 다항에 따른 원고와 피고 상호간의 의무를 구체화하기 위해 작성된 것으로 봄이 타당하고, 따라서 피고는 원고가 3억 5,000만 원 상당의 공사확인서를 발행하여 C, D을 통해 피고에게 교부하는 것을 정지조건으로 하여 이 사건 근저당권설정등기를 말소하여 주기로 원고와 합의한 것으로 봄이 타당하다.

나. 정지조건의 충족여부

원고는 피고에게 3억 5,000만 원 상당의 공사확인서를 발행하여 C, D을 통해 교부하여 주었고, 피고가 이를 통해 세금감면까지 받았다고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 위 주장을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 사건 합의에 따른 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기 의무는 정지조건이 충족되지 않음에 따라 발생하지 아니하였다고 봄이 옳다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조영진

별지