

부산지방법원 동부지원 2024. 12. 3 선고 2024가단109199 판결 [건물명도 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 남문

담당변호사 신유천

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 제이앤케이

담당변호사 강정욱

변론 종결2024. 9. 24.

판결 선고2024. 12. 3.

주 문

1. 피고들은 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 공동하여 2024. 11. 18.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 5,934,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라. 피고들은 공동하여 원고에게 2023. 3. 1.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월 5,934,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2023. 2. 27. 피고 B에게 750,000,000원을 이자 월 2.5%(매월 1.5%의 이자를 지급하고 1%의 약정이자는 별지 목록 기재 부동산 매각시 지급함), 대여기간 8개월로 정하여 대여하면서, 피고 B 소유이던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 900,000,000원인 근저당권을 설정하고, 이 사건 부동산에 관하여 위 대여금 채권의 담보로 매매대금 20억 원인 매매계약 가등기를 설정하고, 피고 B는 소유권이전에 관한 모든 서류를 제공하며 차용금을 변제하지 못하는 경우 원고가 소유권이전등기를 경료하며 금융채무 등은 원고가 인수하기로 약정하였다.

나. 한편 원고는 2023. 2. 27. 피고 B의 채권자인 D에 대한 변제로 430,000,000원, E에 대한 변제로 203,369,861원, 가등기 설정, 근저당권 말소 및 설정 등 법무사비용 12,000,000원을 대신 지급하고, 선이자로 11,250,000원을 공제하였으며, 대여원금 750,000,000원에서 위 돈을 공제한 나머지 93,380,139원을 피고 B에게 송금하였다.

다. 원고는 이 사건 부동산에 관하여 2023. 2. 28. 위 약정을 원인으로 소유권이전청구권가등기를 마쳤다(이하 '이 사건 가등기'라 한다).

라. 원고와 피고 B는 2023. 10. 30. 가.항 기재 약정에 따른 대여금의 변제기일을 2023. 12. 31.로 연장하고, 약정기일을 경과할 경우 가등기에 기한 본등기를 경료하며, 본등기시 매매대금은 21억 50,000,000원으로 하기로 약정하였다(이하 위와 같이 변경된 약정을 '이 사건 약정'이라 한다).

마. 피고 B는 원고에게 이 사건 약정에 따른 차용금의 이자로 33,750,000원을 변제하였다.

바. 이 사건 부동산에 관하여 F조합이 임의경매를 신청하여 2024. 1. 4. 부산지방법원 동부지원 G로 임의경매개시결정이 이루어졌고, 이에 원고가 피고 B의 H은행에 대한 채무 430,955,251원과 근저당권 말소비용 100,000원, F조합에 대한 채무 844,597,740원과 근저당권 말소비용 200,000원 합계 12억 75,852,991원을 변제하여 위 경매사건은 2024. 3. 11. 취하로 종결되었다. 사. 원고는 2024. 2. 26. 이 사건 부동산에 관하여 2024. 1. 29. 매매를 원인으로 이 사건 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 마쳤다.

아. 2024. 1. 29. 기준으로 이 사건 부동산의 시가는 21억 57,740,280원이고, 월 임료는 5,934,000원이다.

자. 한편 피고 B는 2023. 5. 24. 피고 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차 보증금 4억 원, 계약기간 2023. 5. 24.부터 24개월로 정하여 임대하는 임대차계약을 체결하고 이 사건 부동산을 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 감정인 I의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

이 사건 가등기는 금전소비대차계약이나 그에 따른 근저당권 설정과 별도로 매매예약에 기하여 경료된 것이므로 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라 한다)이 적용될 여지가 없고, 원고는 이 사건 약정에서 정한 매매대금 21억 50,000,000원을 초과하는 돈을 피고 B에게 지급하거나 대위변제하여 매매대금을 모두 지급하고 소유권이전등기를 마쳐 소유권을 취득하였다. 따라서 이 사건 부동산을 무단으로 점유하고 있는 피고들은 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 가등기는 담보목적으로 경료되었으므로 가등기담보법에 따라 청산금 지급의무와 인도의무는 동시이행관계이며, 설령 담보가등기가 아니더라도 매매잔대금 지급의무와 인도의무가 동시이행관계인데, 이 사건 부동산의 가액 21억 57,740,280원에서 원고의 대여금에서 선이자

공제한 원금 738,750,000원과 이자 114,000,000원, 대위변제금액 12억 72,257,993원을 모두 더한 21억 25,007,993원을 공제하면 원고는 피고 B에게 32,732,287원의 청산금을 지급하여야 한다. 피고 C는 피고 B와 사이에 임대차계약을 체결한 임차인의 지위에 있으므로 원고가 피고 C에게 인도 및 부당이득을 구하는 것은 법적 근거가 없다.

3. 판단

가. 가등기담보법의 적용 여부

1) 가등기담보법 제2조 제1호에 따르면 위 법의 적용대상인 "담보계약"이란 민법 제608조에 따라 그 효력이 상실되는 대물반환의 예약(환매, 양도담보 등 명목이 어떠하든 그 모두를 포함한다)에 포함되거나 병존하는 채권담보계약을 말하고, 민법 제608조, 제607조는 차용물에 갈음하여 다른 재산을 권을 이전할 것을 예약한 경우 그 재산의 예약당시의 가액이 차용원리금을 초과하는 경우 이를 무효로 한다고 규정하고 있다. 한편 당해 가등기가 담보 가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 매매예약으로 기재되어 있는가 아니면 대물변제예약으로 기재되어 있는가 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것이 아니다(대법원 1998. 10. 7. 자 98마1333 결정 등 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 약정에서 원고의 피고 B에 대한 대여금 채권의 담보로 이 사건 부동산에 관하여 매매계약 가등기를 설정하고 피고 B가 차용금을 변제하지 못하는 경우 원고가 가등기에 기하여 본등기를 경료하기로 정하였으며, 당시 이 사건 부동산의 시가로 추인되는 21억 50,000,000원에서 선순위 근저당의 피담보채무액을 공제한 금액이 원고의 대여원리금을 초과함은 경험칙상 명백하므로, 결국 이 사건 가등기는 원고의 대여원리금 채권을 담보하기 위하여 마쳐진 담보가등기로서 가등기담보법의 적용 대상이 된다고 봄이 상당하다.

나. 원고의 소유권취득 여부

1) 가등기담보법은 제3조, 제4조 등에서 채권자가 가등기담보계약에 따른 담보권을 실행하여 담보목적부동산의 소유권을 취득하려면 반드시 청산절차를 거치도록 규정하고 있다(대법원 2018. 6. 15. 선고 2018다215947 판결 참조). 채권자가 담보계약에 따른 담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 그 채권의 변제기 후에 청산금의 평가액을 채무자

등에게 통지하고, 그 통지가 채무자 등에게 도달한 날부터 2개월의 청산기간이 지나야 한다. 채권자는 통지 당시의 담보목적부동산의 가액에서 그 채권액을 뺀 금액인 청산금을 채무자 등에게 지급하여야 하고, 이 경우 담보목적부동산에 선순위담보권 등의 권리가 있을 때에는 그 채권액을 계산할 때에 선순위담보 등에 의하여 담보된 채권액을 포함한다. 채권자가 담보목적부동산에 관하여 이미 소유권이전등기를 마친 경우에는 청산기간이 지난 후 청산금을 채무자 등에게 지급한 때에 담보목적부동산의 소유권을 취득한다. 청산금의 지급채무와 부동산의 소유권이전등기 및 인도채무는 서로 동시이행관계에 있다(가등기담보법 제4조 제1 내지 3항).

2) 원고가 피고 B에 대하여 지급한 돈이 이 사건 부동산의 가액을 초과하므로 청산이 완료되었다는 내용이 기재된 원고의 2024. 9. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 2024. 9. 19. 피고 B에게 송달되었고, 그로부터 2개월이 지난 2024. 11. 18.을 기준으로 한 이 사건 부동산의 가액은 2024. 1. 29.를 기준으로 한 2,157,740,280원과 동일하다고 추단된다. 그런데 ① 원고의 대여원금 738,750,000원 및 이에 대하여 2023. 2. 27.부터 2024. 11. 18.까지 이자제한법상 유효한 연 20%의 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금 210,425,342원[= (738,750,000원 × 20% × 631일/365일) - 변제액 45,000,000원] 합계 949,175,342원과 ② 원고가 대위변제한 금액 12억 75,852,991원을 합한 22억 25,028,333원은 이 사건 부동산의 가액을 초과하므로, 원고의 청산금 지급채무는 소멸하였고 원고는 청산기간이 지난 2024. 11. 18. 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다고 판단된다.

다. 소결

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 원고의 소유권취득일인 2024. 11. 18.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 5,934,000원의 비율에 의한 부당이득을 공동하여 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 일부 인용한다.

판사최지경

별지