

제주지방법원 2020. 5. 11 선고 2018가단66748(본소), 2019가단58140(반소) 판결
[근저당권설정등기말소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 임흥순

피고(반소원고) 주식회사 B(변경 전 상호 : 주식회사 C)

소송대리인 법무법인 윈스

담당변호사 박형일, 장혜진

소송복대리인 변호사 김승민

변 론 종 결 2020. 3. 30.

판 결 선 고 2020. 5. 11.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 1996. 1. 8.자 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 제주지방법원 1996. 1. 10. 접수 제1023호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

반소: 원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 1996. 1. 8.자 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 판단한다.

1. 사건의 경위

가. 원고는 1996. 1. 8. 주식회사 C(피고의 변경 전 상호로서 2006. 10. 19. 주식회사 D로, 2011. 9. 30. 주식회사 B로 각 상호가 변경되었다. 이하 ‘주식회사’라는 표현을 생략하고 각 상호에 따라 특정하되, 특별히 구분할 필요가 없는 범위에서 ‘피고’라 한다)에게 별지 목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라 하고, 개별 토지는 그 순번에 따라 특정한다)를 포함한 아래 [매매목록] 표 기재 각 부동산을 2,737,000,000원에 매도하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다). 이 사건 계약의 주요 내용은 아래 [계약조건] 기재와 같다.

[매매목록]

순번	부동산의 표시
1	북제주군 E 답 301㎡(별지 목록 제1항 기재 토지)
2	북제주군 F 잡종지 744㎡
3	북제주군 G 임야 2,139㎡
4	북제주군 H 임야 2,364㎡
5	북제주군 I 전 2,175㎡(1996. 9. 16. 분할됨)
5-1	북제주군 J 전 689㎡(별지 목록 제2항 기재 토지)

5-2	북제주군 K 전 1,486㎡
6	북제주군 L 임야 413㎡
7	북제주군 M 임야 301㎡
8	북제주군 N 전 1,124㎡
9	북제주군 O 전 301㎡
10	북제주군 P 대 218㎡
11	북제주군 Q 전 162㎡
12	북제주군 R 전 1,838㎡
13	북제주군 S 임야 463㎡
14	북제주군 T 전 565㎡
15	북제주군 U 전 1,630㎡
16	북제주군 V 임야 248㎡

[계약조건]

제2조(매매대금)

위 표시물건의 매매대금은 2,737,000,000원으로 한다.

제3조(대금 지급시기 및 방법)

제2조의 대금은 C이 下記와 같이 원고에게 지급한다.

계약금: 500,000,000원은 계약체결 후 은행도 약속어음으로 지급한다. 단, 위 표시토지에 C의 명의로 500,000,000원의 근저당권을 피고가 계약금 수령 전에 설정하기로 한다.

중도금: 1,000,000,000원은 진입도로 문제해결 및 콘도미니엄 사업승인의 완료시 은행도 약속어음으로 지급하기로 한다.

잔금: 1,237,000,000원은 등기이전시 은행도 약속어음으로 지급하기로 한다.

나. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게 위 [매매목록] 표 기재 각 토지를 공동담보로 하여

제주지방법원 1996. 1. 10. 접수 제1023호로 채무자 원고, 근저당권자 피고, 채권최고액 500,000,000원, 등기원인을 1996. 1. 9.자 설정계약으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

이후 같은 표 순번 5 기재 토지는 1996. 9. 16. 같은 표 순번 5-1 토지와 5-2 토지로 분할되어 함께

위 근저당권의 공동담보가 되었다.

다. 이후 1996. 10. 18.경 위 [매매목록] 표 기재 각 토지 중 순번 제1 및 5-1 기재 각 부동산(이 사건 각 토지)을 제외한 나머지 토지들에 관하여 C 명의로 소유권이전등기가 마쳐짐에 따라 해당 각 토지에 설정되어 있던 근저당권설정등기는 혼동으로 소멸하였다(이 사건 각 토지에 관하여는 여전히 원고 명의로 소유권이전등기가 되어 있다).

라. 이후 원고와 피고 사이에 매매대금을 2,539,000,000원으로 변경하기로 합의하고, C은 원고에게 매매대금으로 2,539,000,000원의 어음을 발행하였는데, 그 중 2,100,000,000원은 정상적으로 결제되었으나, 나머지 매매대금 439,000,000원의 지급을 위하여 발행한 어음 3매(액면가 200,000,000원권 2매, 39,475,645원권 1매)는 결제되지 못한 상태에서 1997. 5. 16.경 부도 처리되었다.

마. 원고는 그 무렵 소지하고 있던 위 어음 중 액면가 2억 원 1매, 3,900만 원 1매의 어음을 W에서, 액면가 2억 원 어음 1매를 X에서 할인받았다.

바. 이후 C은 춘천지방법원 97파152호로 1997. 12. 10.경 회사정리절차 개시결정을 받았고, 1998. 9. 21. 정리계획 인가결정을 받았으며, 이후 2006. 6. 19. 변경된 정리계획에 따라 제3자에게 인수되어 채무 일부를 변제하고 2006. 9. 25. 회사정리절차가 종결되었다. 한편 C에 대한 위 회사정리절차에서 Y은행(변경 전 W)이 원금 239,475,645원, 이자 127,989,283원 합계 367,464,928원의 채권을 신고하였고, Z은행(변경 전 X)이 원금 200,000,000원 및 이자 111,506,849원, 합계 311,506,849원의 채권을 신고하여 2006년 7월경 정리계획에 따라 위 각 채권 중 일부는 현금변제를 받았고, 잔액은 출자전환되어 주식을 배정받았다.

[인정근거] 갑 제1호증, 을 제1 내지 6, 13 내지 18호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장요지

가. 원고의 본소청구의 요지

이 사건 각 토지에 설정된 근저당권의 피담보채권은 원고가 피고로부터 지급받은 이 사건 계약의

계약금 500,000,000원의 반환청구채권을 담보하기 위한 것으로서 기한을 정하지 아니한 채권이다. 따라서 위 채권이 발생한 1996. 1. 9.부터 10년이 경과한 현재 소멸시효가 완성되어 소멸하였고, 민법 제369조에 따라 위 근저당권 역시 소멸하였다. 따라서 피고는 위 각 토지의 소유자인 원고에게 위 각 토지에 설정된 근저당권설정등기의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 반소청구의 요지

피고는 원고로부터 이 사건 각 토지를 포함한 여러 필지의 토지를 매수하고 매매대금을 모두 지급하였으나, 오로지 이 사건 각 토지에 관하여는 소유권이전등기가 마쳐지지 아니하였다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 계약에 따라 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단의 순서

원고는 이 사건 각 토지가 이 사건 계약의 목적물에 포함되지 아니하여 여전히 원고에게 소유권이 있음을 전제로, 위 각 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무가 시효로 소멸하였다는 이유로 근저당권설정등기의 말소를 구하고 있음에 대하여, 피고는 이 사건 각 토지가 이 사건 계약의 목적물에 포함된다는 이유로 위 각 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있다. 이와 같이 원고와 피고 사이의 주장이 대립하는 이 사건에서, 우선 당사자들의 주장의 전제가 되는 쟁점인 이 사건 각 토지가 이 사건 계약의 목적물에 포함되어 원고가 피고에게 소유권이전등기를 하여 줄 의무가 있는가가 우선 해명되어야 한다. 따라서 이하에서는 피고의 반소 청구인 원고의 피고에 대한 소유권이전등기의무가 있는지 여부를 우선 판단한다.

4. 원고의 피고에 대한 소유권이전등기의무의 존재 여부(피고의 반소 청구에 관한 판단)

가. 청구원인에 관한 판단

1) 당초 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 계약의 목적물인 위 [매매목록] 표 기재 각 부동산에 이 사건 각 토지가 포함되어 있었던 사실은 앞서 인정한 바와 같다(이 점에 관하여는 원고도 다툼이 없다).

2) 이에 관하여 원고는 매매계약 직후인 1996. 1. 9.경 피고가 구체적인 이유를 밝히지 아니한 채 이 사건 각 토지를 매매목적물에서 제외하고 매매대금을 2,539,000,000원으로 축소하자고 요구하여 그에 관한 합의가 이루어졌다고 주장한다.

그러나 원고와 피고 사이에 매매대금을 2,539,000,000원으로 감축하는 합의 외에 이 사건 각 토지를 목적물에서 제외하기로 합의하였다고 볼만한 아무런 증거가 없다. 뿐만 아니라 ① 만일 이 사건 계약 체결 이후 이 사건 각 토지를 매매목적물에서 제외하기로 하였다면 위 각 토지에 근저당권설정등기를 말소하지 아니하고 유지할 아무런 이유가 없고(이에 관하여 원고는 피고가 이 사건 각 토지를 추가로 매입하겠다고 요청하면서 위 각 토지를 포함한 16필지 전부에 관하여 근저당권 설정을 요구하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없고, 설령 그러한 요구가 있었다고 하더라도 원고가 매매목적물도 아닌 이 사건 각 토지에 설정된 근저당권설정등기를 유지할 하등의 이유가 없다), ② 특히 당초 목적물이었던 위 [매매목록] 표 순번 제5번 토지인 북제주군 I 전 2,175㎡에 관하여 근저당권설정등기가 마쳐진 후 1996. 9. 16. 위 분할 전 토지가 이 사건 제2토지와 북제주군 K 전 1,486㎡로 분할되었고, 위 북제주군 K 전 1,486㎡ 토지에 관하여는 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 근저당권설정등기가 말소된 경위에 비추어 보면, 위 분할 전 토지 전체가 이 사건 계약의 목적물에 포함되었다가 알 수 없는 이유로 이 사건 제2토지에 관하여는 소유권이전등기가 마쳐지지 아니하였다고 보는 것이 자연스럽고 합리적이다. 그렇다면 이 사건 각 토지는 이 사건 계약의 목적물에 포함되었다고 할 것이다.

3) 이상과 같이 이 사건 각 토지가 이 사건 계약의 목적물에 포함되는 이상, 원고는 피고에게 위 계약에 따라 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 원고의 항변에 관한 판단

1) 원고의 항변 요지

가) 소멸시효 항변

피고가 원고에 대하여 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기청구권이 있다고 하더라도, 피고가 위 각 토지를 점유하고 있지 아니한 이상 위 소유권이전등기청구권은 시효로 소멸하였다.

나) 동시이행항변

원고가 피고에게 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다고 하더라도 피고로부터 나머지 매매대금 439,000,000원을 지급받기 전에는 소유권이전등기를 마쳐줄 수 없다.

2) 판단

가) 소멸시효 항변에 관하여

시효제도는 일정 기간 계속된 사회질서를 유지하고 시간의 경과로 인하여 곤란해지는 증거보전으로부터 구제를 꾀하며 자기 권리를 행사하지 않고 소위 권리 위에 잠자는 자는 법적 보호에서 제외하기 위하여 규정된 제도라고 할 것인바, 부동산에 관하여 인도, 등기 등의 어느 한 쪽에 대하여서라도 권리를 행사하는 자는 전체적으로 보아 그 부동산에 관하여 권리 위에 잠자는 자라고 할 수 없다 할 것이므로, 매수인이 목적 부동산을 인도받아 계속 점유하는 경우에는 그 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행하지 않는다(대법원 1999. 3. 18. 선고 98다32175 전원합의체 판결 등 참조).

한편 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다73011 판결 참조).

갑 제3, 4호증, 을 제19 내지 21호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 이상과 같은 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 계약에 따라 이 사건 각 토지를 매수한 후 위 각 토지를 인도받아 계속 점유하고 있다고 봄이 합리적이다. 따라서 피고의 원고에 대한 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 진행하지 아니하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 항변은 이유 없다.

① 피고는 이 사건 계약에 따라 원고로부터 매수한 토지 지상에 철근콘크리트 구조의 지상 3층, 지하 1층의 숙박시설을 건축하여 현재도 AA 제주한림점이라는 상호로 이를 운영하고 있는데, 이 사건 각 토지는 위 숙박시설의 진입로 또는 주차장에 직접 접한 토지로서 위 호텔의 운영과 불가분의 일체로

보인다.

②현재 이 사건 각 토지와 피고가 운영하는 숙박시설 사이에 경계돌담이 일부 설치되어 있는 것으로 보이기는 하나, 이는 주차장과 진입로의 경계를 표시하기 위한 것으로 보일 뿐, 그러한 돌담의 존재만으로 피고의 위 각 토지에 대한 지배가 돌담경계 안쪽으로 제한된다고 볼만한 아무런 근거가 없다.

나) 동시이행항변에 관하여

(1) 피고는 이 사건 계약에 따라 원고에게 2,539,000,000원 상당의 어음을 발행하여 그 중 2,100,000,000원은 정상적으로 결제된 사실, 나머지 439,000,000원의 어음도 비록 최종적으로 부도처리가 되기는 하였으나 원고는 W와 X에서 위 어음을 할인받은 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 위 인정사실에 의하면 피고는 원고에게 이 사건 계약에 따른 매매대금을 전액 지급한 것으로 보는 것이 합리적이다.

(2) 이에 대하여 원고는 피고로부터 할인받은 439,000,000원에 대하여 W와 X가 원고에게 반환청구소송을 제기하여 할인받은 위 금원을 반환하였기 때문에 결국 위 439,000,000원 상당의 매매대금을 지급받지 못하였다는 취지로 주장한다. 그러나 위 사건의 경위에서 인정한 사실들과 갑 제5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① W와 X는 원고에게 할인하여 준 위 어음의 액면가와 거의 같은 금액을 C에 대한 정리절차에 채권신고하여 일부는 현금으로 변제받고, 일부는 출자전환하여 주식을 배정받았는데, 그럼에도 W와 X가 재차 원고에게 어음금의 반환을 청구하는 것은 대단히 이례적임에도 원고는 그 이유와 경위 등을 해명하고 있지 못한 점, ② 오히려 원고가 Y은행(변경 전 W)으로부터 할인금의 반환을 청구당하였다고 주장하는 제주지방법원 2000가단4714 사건은 사건명이 대여금으로서 원고가 1996. 10. 1. 주식회사 AB로부터 대출받은 200,000,000원(변제기 1999. 10. 1. 이율 연 16.5%)의 반환에 관한 소송으로서 원고가 위 은행으로부터 할인받은 금원의 반환에 관한 소송이라고 보기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 원고가 할인받은 금원이 회수되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

(3) 결국 원고는 피고로부터 이 사건 계약에 따른 매매대금을 모두 지급받았다고 할 것이므로, 이와

다른 전제에 선 원고의 이 부분 항변도 이유 없다.

다. 소결론

이상의 점을 종합하면, 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 원고의 본소청구에 관한 판단

앞서 살펴본 바와 같이 원고가 피고에게 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있는 이상, 이 사건 각 토지에 설정된 피고를 근저당권자로 하는 근저당권설정등기는 결국 혼동으로 소멸하게 될 것인바, 위 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있는 원고로서는 위 근저당권설정등기의 말소를 구할 소의 이익이 없다고 봄이 합리적이다. 따라서 원고의 이 사건 본소 청구는 부적법하다.

6. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 부적법하여 각하하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이승훈

별지

부동산의 표시

1. 제주특별자치도 제주시 답 301m²

2. 제주특별자치도 제주시 전 689m²

2017