

수원지방법원 2021. 7. 21 선고 2020가합25614 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

수원고등법원 2022. 5. 26 선고 2021나20343 판결

수원지방법원 2021. 7. 21 선고 2020가합25614 판결

전문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 법무법인 도우화산

담당변호사 김웅, 윤우정

피 고 G

소송대리인 변호사 문성용

변론종결 2021. 6. 23.

판결선고 2021. 7. 21.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2000. 1. 8. 접수 제2262호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

피고는 원고들에게 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2000. 1. 8. 접수 제2262호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A은 1996. 5. 10. 이 사건 토지에 관하여 1996. 5. 6.자 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고 A과 그 부친인 H은 이 사건 토지에 이 사건 건물을 신축한 후, 1997. 12. 3. 각 1/2 지분에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고 A은 이 사건 건물의 공사대금을 지급하기 위해 1998. 3.경부터 1999. 1.경까지 사촌형인 피고로부터 변제기를 정하지 아니한 채 이자로 월 10,000,000원을 지급하기로 하고 합계 580,000,000원을 차용하고, 피고 앞으로 이 사건 토지 및 건물을 공동담보로 하여 1998. 3. 17. 채권최고액 200,000,000원의, 1998. 4. 13. 채권최고액 500,000,000원의, 1999. 1. 27. 채권최고액 150,000,000원의 각 근저당권설정등기(이하 '이 사건 각 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다.

라. 이 사건 토지 및 건물에는 이 사건 각 근저당권설정등기보다 선순위인 I단체 명의의 근저당권(채권최고액 705,000,000원, 채무자 원고 A) 및 J조합 명의의 근저당권(채권최고액 420,000,000원, 채무자 원고 A)이 각 설정되어 있었다.

마. 피고는 2000. 1. 8. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 1999. 12. 15.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 각 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

바. 원고 A은 이 사건 소송 중인 2021. 5. 12. 피공탁자를 피고, 공탁원인사실을 ‘원고 A이 1998.

4.경 피고로부터 550,000,000원을 차용하였으며, 이에 대한 그 동안의 이자 등을 합산한 1,550,000,000원을 변제하고자 하였으나, 피고가 수령을 거절하므로 이에 변제공탁합니다.’로 하여 민법 제487조에 따라 수원지방법원 성남지원 2021년 금 제1403호로 1,550,000,000원을 변제공탁하였다.

사. 한편, H은 2011. 12. 29. 사망하였고, 그 아내인 K도 2020. 6. 17. 사망하여, H의 자녀들인 원고들은 H의 재산을 공동으로 상속(상속지분 각 1/6)하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 22호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장

가. 원고들

이 사건 각 소유권이전등기는 피고의 원고 A에 대한 대여금 채권을 담보하기 위한 양도담보계약에 따라 이루어진 것이고, 그 당시 이 사건 토지 및 건물의 실제 가치는 원고 A의 차용원리금을 훨씬 초과하므로, 피고가 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득하기 위해서는 가등기담보 등에 관한 법률(이하 ‘가등기담보법’이라 한다)에서 정한 청산절차를 거쳐야 한다. 그런데 피고는 이러한 청산절차를 거치지 않았으므로 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득할 수 없고, 여전히 그 소유권은 원고들에게 있다. 그리고 원고들은 가등기담보법 제11조 소정의 채무액을 변제공탁하였으므로, 피고는 원고들에게 채권담보의 목적으로 마친 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

1) 원고들 주장과 같은 양도담보계약이 있었다고 볼 증거가 없다. 오히려 원고 A과 H은 이 사건 토지 및 건물을 타인에게 처분하느니 사촌형인 피고에게 매도하기로 하였고, 이에 피고는 매매계약을 작성하고 이 사건 토지 및 건물을 매수한 것이다. 피고가 부담한 금액은 매매계약서에 기재된 매매대금보다 많고, 소유권 취득 후에는 소유자로서 이 사건 토지 및 건물을 관리해 왔다. 따라서 이 사건 각 소유권이전등기는 매매계약에 따라 마쳐진 것이지 양도담보의 목적으로 이루어진 것이 아니므로, 이 사건에 가등기담보법이 적용될 수 없다.

2) 설령 이 사건 각 소유권이전등기가 양도담보의 목적으로 이루어진 것이라고 하더라도, 피고는 매매계약서 작성일인 1999. 12. 15. 또는 임대인으로서 임대차계약을 체결한 2000. 2. 27.부터 이 사건 토지 및 건물을 소유의 의사로 평온,公然하게 점유하여 관리해 왔고, 그 취득에 있어 아무런 약의나 과실도 존재하지 않으므로, 그로부터 10년이 지난 2009. 12. 15. 또는 2010. 2. 27. 등기부취득시효가 완성되었거나, 그로부터 20년이 지난 2019. 12. 15. 또는 2020. 2. 27.에 점유취득시효가 완성되었으므로, 이 사건 토지 및 건물의 소유자는 여전히 피고이다.

3. 판단

가. 이 사건 각 소유권이전등기가 양도담보의 목적으로 이루어진 것인지 여부

1) 관련 법리

채무자가 채무와 관련하여 채권자에게 채무자 소유의 재산을 양도하기로 약정한 경우에, 그것이 종전 채무의 변제에 갈음하여 대물변제 조로 양도하기로 한 것인지 아니면 종전 채무의 담보를 위하여 추후 청산절차를 유보하고 양도하기로 한 것인지는 약정 당시의 당사자 의사해석에 관한 문제이다. 이에 관하여 명확한 증거가 없는 경우에는, 약정에 이르게 된 경위 및 당시의 상황, 양도 당시의 채무액과 양도목적물의 가액, 양도 후의 이자 등 채무 변제 내용, 양도 후의 양도목적물의 지배 및 처분관계 등 여러 사정을 종합하여 그것이 담보 목적인지를 가려야 한다(대법원 2015. 8. 27. 선고 2013다28247 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 앞서 본 기초사실에다가 갑 제2, 3호증, 을 제4 내지 7, 9, 10, 18호증(가지번호 있는 것은

가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 각 소유권이전등기는 청산절차를 예정하고 있는 양도담보를 목적으로 이루어진 것이 아니라, 대물변제가 포함된 매매로 인한 것으로 봄이 타당하다.

① 대물변제는 채무자가 본래의 채무이행에 갈음하여 다른 급여를 함으로써 채무를 소멸시키는 계약이므로 본래의 채무의 내용 및 대물변제에 의해 그 채무가 소멸되고 채권채무관계가 종결된다는 취지의 기재가 있고, 또한 채무의 일부를 소멸시키는 경우에는 소멸되는 채무의 액수도 기재되는 반면, 양도담보계약은 추후 정산을 예정하고 있으므로 그 계약에 의해 채무가 소멸된다거나 채권채무관계가 종결된다는 취지의 기재가 필요하지 않다.

② 원고 A과 H은 1999. 12. 15. 이 사건 토지 및 건물과 동산을 피고에게 매도하는 내용의 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성하고, 이를 등기원인으로 하여 피고 앞으로 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이 사건 매매계약서에는 토지를 381,000,000원, 건물을 1,121,000,000원, 동산을 42,000,000원으로 각 평가한 후 이를 합한 1,544,000,000원에 이 사건 토지 및 건물과 동산을 피고에게 매도하기로 하는 한편, 위 매매대금에서 원고 A의 차용금을 공제하도록 정하고 있는데, 이는 위 매매계약에 따라 원고 A의 차용금 채무가 소멸하는 것을 정한 것으로 볼 수 있다.

③ 또한 이 사건 매매계약서에는 I단체 및 J조합 명의의 각 근저당권의 피담보채무 및 이 사건 건물의 임대보증금 채무를 피고가 승계하도록 정하고 있다. 이러한 사항 역시 매도인인 원고 A 등이 이 사건 토지 및 건물에 설정되어 있었던 근저당권의 피담보채무나 건물의 임대보증금 채무의 처리방법을 정함으로써 매수인인 피고로 하여금 완전한 소유권을 취득하게 하는 방법을 정한 것으로 볼 수 있다.

④ 피고는 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 토지 및 건물에 설정된 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하고 이를 말소하였고, 이 사건 건물 중 일부에 관하여 임대차계약을 체결하거나 건물에 필요한 공사를 수행하는 등 소유자로서 이 사건 토지 및 건물을 관리해 왔다.

⑤ 원고 A 등이 이 사건 매매계약 체결 후 피고에게 기존 차용금 채무에 관하여 원금의 일부나 이자를 지급하였다는 사정을 찾아볼 수 없다.

⑥ 이 사건 각 소유권이전등기는 이 사건 각 근저당권설정등기 이후에 이루어졌는데, 원고 A에 대한

대여금 채권을 담보하기 위하여 근저당권을 설정받은 피고가 위 채권 담보를 위하여 재차 이 사건 각 소유권이전등기까지 할 필요성이 크지는 않았을 것으로 보인다.

⑦ 이 사건 매매계약서의 기재 내용에 의할 때, 원고 A의 채무액은 550,000,000원으로, 이는 양도목적물인 이 사건 토지 및 건물과 동산의 실제 가액인 530,083,024원(= 매매대금 1,544,000,000원 - I단체 대출원리금 559,960,812원 - J조합 대출원리금 301,956,164원 - 이 사건 건물의 임대보증금 152,000,000원)을 초과하지 않는다.

⑧ 이 법원의 감정인 L에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 양도 당시 이 사건 토지 및 건물의 가액은 3,172,284,500원이고, 피고의 의뢰로 작성된 1999. 12. 10.자 감정평가서에 따른 이 사건 토지 및 건물과 동산 가액은 2,534,738,500원으로, 이 사건 매매계약서에 기재된 매매대금 1,544,000,000원을 상회한다. 그러나 원고들은 소장에서 양도 당시 원고 A의 차용원리금이 780,000,000원(= 원금 580,000,000원 + 지급유예된 이자 200,000,000원)이고, 이 사건 건물의 임대보증금 채무가 200,000,000원이라고 자인하였고, 피고는 양도 당시 이 사건 토지 및 건물에 설정되어 있었던 가압류 채권액 9,477,020원을 변제한 것으로 보아, 결국 피고가 매매대금으로 부담한 금액은 최대 1,841,916,976원(= 차용원리금 780,000,000원 + I단체 대출원리금 559,960,812원 + J조합 대출원리금 301,956,164원 + 이 사건 건물의 임대보증금 200,000,000원) 상당에 이른다. 외환위기라는 당시의 경제상황을 감안할 때, 피고가 위와 같은 돈을 부담하고 시세보다 낮은 금액으로 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득한 것이 이례적이라고 보이지 않는다.

나) 대물변제의 경우에는 설령 그 시가가 그 채무의 원리금을 초과한다고 하더라도 민법 제607조, 제608조가 적용되지 아니하므로(대법원 1992. 2. 28. 선고 91다25574 판결 등 참조), 그 적용을 전제로 하는 가등기담보법도 적용되지 아니한다. 따라서 그에 따른 청산절차를 거치지 아니하였다고 하더라도 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기가 무효라고 할 수 없다.

나. 제척기간의 도과 여부에 대한 직권 판단

1) 관련 법리

가등기담보법 제11조 본문은 채무자 등이 청산금채권을 변제받을 때까지 그 피담보채무액(반환할 때까지의 이자와 손해금을 포함한다)을 채권자에게 지급하고 그 채권담보의 목적으로 마친 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다고 하면서도, 같은 조 단서 전단에서 그 채무의 변제기가 지난 때부터 10년이 지난 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있다. 가등기담보법 제11조 단서에 정한 10년의 기간은 제척기간이고, 제척기간은 그 기간의 경과 자체만으로 권리 소멸의 효과가 발생하므로, 가등기담보법 제11조 본문에 정한 채무자 등의 말소청구권은 위 제척기간의 경과로 확정적으로 소멸한다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2012다47074 판결 등 참조). 그리고 기한의 정함이 없는 채무에 있어서 위 10년의 제척기간은 채무가 성립한 때 또는 늦어도 담보목적의 등기가 마쳐진 날부터 기산된다(대법원 2004. 4. 27. 선고 2003다29968 판결 참조).

2) 구체적 판단

설령 원고들 주장처럼 이 사건 각 소유권이전등기가 양도담보의 목적으로 이루어져 가등기담보법이 적용된다고 하더라도, 가등기담보법 제11조 단서에서 정한 10년의 제척기간이 경과되었다면 원고들이 주장하는 이 사건 각 소유권이전등기 말소청구권은 그 자체로 권리 소멸의 효과가 발생한다.

살피건대, 원고 A이 피고로부터 돈을 차용하면서 그 변제기를 별도로 정하지 않았음은 앞서 본 바와 같고, 원고 A이 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐진 2000. 1. 8.부터 10년이 훨씬 지난 이 사건 변론종결일까지 피고에게 위 차용원리금을 변제한 사실이 없다는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고들의 이 사건 각 소유권이전등기 말소청구권은 제척기간의 경과로 소멸되었다(원고 A이 한 2021. 5. 12.자 변제공탁을 피고에 대한 차용원리금의 변제라고 보더라도, 그 전에 이미 10년의 제척기간이 경과된 이상 이 사건 각 소유권이전등기 말소청구권의 소멸에는 아무런 영향이 없다).

결국 피고는 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 확정적으로 취득하였다고 보아야 하므로, 원고들이 피고를 상대로 청산금 지급을 구하는 것은 별론으로 하더라도, 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기 말소를 구할 수는 없다.

다. 소결론

따라서 원고들의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김양훈, 판사 이용욱, 판사 김동현

별지

1. 수원시 권선구 대 1,042m²

2. 수원시 권선구 소재

철근콘크리트조 스라브지붕 5층

근린생활시설, 운동시설, 주택

지하2 281.60m²

지하1 784.96m²

지하1 101.26m²

지하중2

1층 599.43m²

2층 431.00m²

3층 445.28m²

4층 445.28m²

5층 196.82m²

