민법사례연습 2008.12.10

김갑동은 사업자금이 시급히 필요하여 용인 부근에 있는 시가 300억원 상당의 토지를 220억원에 매도하기로 결정하였다. 이 토지는 토지거래허가 구역 내에 있고, 이을순은 현재 임야로 되어 있는 이 토지의 용도를 변경하여 골프장을 건립할 계획으로 호암건설을 시행사로 지정하고, 골프장 사업 승인과 토지거래허가를 신청하였다. 한편 토지 매수 대금은 두나은행에게 이 사건 토지를 담보로 제공하고 대출을 받아 지급하기로 김갑동과 양해가 이루어졌다.

이을순은 골프장 건립 사업 수행을 위하여 그린실업(주)를 설립하고 그린실업이 김갑동과 토지 매매 계약을 체결하고, 두나은행은 그린실업을 채무자로 하고, 김갑동의 토지를 담보로 하여, 대출을 하기로 하였다.

호암건설은 골프장 건설의 모든 과정을 300억원에 수행하기로 그린실업과 계약을 체결하였고, 그린실업은 자신이 직접 수행할 골프장 회원권 분양 홍보 등 분양 업무에는 약 50억원이 소요될 것으로 책정하고, 회원권 분양으로부터 150억원 이상을 조달할 수 있을 것으로 판단하였다. 따라서 골프장 건설 및 분양 사업을 위하여 그린실업이 조달해야 할 자금은 총200억원 가량이 된다. 이을순은 두나은행을 설득하여 420억을 대출받기로 작정하고, 토지 감정 과정에서 영향력을 행사하고, 은행 관계자에게 맹렬한 로비를 하였으며, 두나은행은 결국 2007.12.2 김갑동 소유의 이 토지에 채무자를 그린실업, 채권 최고액을 450억원으로 한 제1번 근저당권을 설정하고, 420억원을 그린실업에 대출하였다. 김갑동은 물론 이 저당권 실행에 동의하고 근저당권 설정 등기 절차에 협력하였다.

이을순은 그린실업이 대출받은 420억원 중 220억원을 김갑동에게 토지 매수 대금으로 지급하고, 나머지 200억원으로 호암건설에 대한 선급금을 지급하고, 분양 홍보 광고를 집행하는 등, 골프장 건설, 분양 사업을 개시하였다.

그러나, 이 사건 토지는 원래 박병진이 약 3년전 김갑동에게 100억원에 매도하였던 것인데, 박병진은 그 매매계약 내용에 중대한 착오가 있었음을 최근에 깨닫고, 그 계약을 2008.8.1 자로 취소하였다.

그러나 박병진이 김갑동 명의의 등기를 말소하고, 이 토지를 되찾으려하자, 김갑동은 자기 앞으로 경료된 등기의 말소에 필요한 서류등을 박병진에게 매우 신속히 제공하고, 원래의 매매대금 100억원 및 이자의 반환을 구한 반면, 두나은행은 근저당권 등기의 말소에 동의하기를 거부하였다. 이러한 상황이 발생하자 박병진은 설사 자신이 이 토지의 소유권을 되찾아 본들 두나은행 앞으로 경료된 근저당권 등기를 말소하기는 어려울지도 모르겠다는 생각이 들어 머뭇거리자, 김갑동은 등기말소에 필요한 서류를 박병진에게 현실 제공하고 박병진을 상대로 100억원 및 이자의 지급을 구하는 소송을 제기하였다.

박병진, 김갑동, 두나은행 간의 분쟁은 어떻게 해결되어야 하나?

참고 판례

96다25802
98다27623
98다34126
2000도137

2003□□931