

[담보·등기] 저당권 일부이전 부기등기 청구권의 소멸시효(대법원 2026다204200 판결)

갑은 1999. 10. 28. 거래처인 피고에게 자신 소유 부동산에 관하여 채권최고액 5억 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 이후 원고 회사를 설립하여 대표이사로 취임하였습니다. 2002. 12. 27. 원고가 발행한 액면금 3억 원의 약속어음이 결제되자, 원고는 갑을 위하여 근저당권의 피담보채권을 대위변제하였다고 주장하며 피고를 상대로 근저당권 일부이전의 부기등기 절차 이행을 청구하였습니다. 원심은 원고가 3억 원을 대위변제하여 부기등기 청구권을 취득하였지만, 그 청구권은 상사채권에 관한 5년의 소멸시효가 완성되어 소멸하였다고 판단하였습니다.

이에 대해 대법원은, 민법 제481조, 제482조 제1항, 제483조 제1항에 따라 변제할 정당한 이익이 있는 자가 채무자를 위하여 저당권부채권 일부를 대위변제한 경우, 대위변제자는 변제한 가액의 범위 내에서 저당권을 법률상 당연히 취득하고 채권자를 상대로 저당권 일부이전의 부기등기 절차 이행을 구할 수 있다고 보았습니다. 그리고 이러한 부기등기 청구권은 법률상 당연히 취득한 저당권에 근거하여 등기명의인을 상대로 실제관계와 불일치하는 등기 상태의 시정을 구하는 ‘물권적 청구권’이므로 소멸시효의 대상이 되지 않는다고 판단하여, 원심판결을 파기하였습니다.

이 판결은 대위변제자의 부기등기 청구권을 채권적 청구권이 아니라 물권적 청구권으로 보아, 대위변제 후 상당한 기간이 지났더라도 소멸시효를 이유로 그 청구를 배척할 수 없다는 점을 분명히 하였습니다. 따라서 저당권부채권을 일부 대위변제한 보증인이나 물상보증인 등은 대위변제 후 시일이 장기간 경과하였다고 하더라도 변제할 정당한 이익을 뒷받침하는 자료를 제시하고 근저당권자에게 저당권 일부이전의 부기등기 절차 이행을 청구하는 것을 고려해야 합니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com

