

부산지방법원 2018. 12. 13 선고 2018가단13864 판결 [근저당권설정등기말소]

재판경과

부산지방법원 2020. 2. 13 선고 2018나62768 판결

부산지방법원 2018. 12. 13 선고 2018가단13864 판결

전문

원고A

소송대리인 B

피고C

소송대리인 변호사 이성렬

변론 종결 2018. 11. 8.

판결 선고 2018. 12. 13.

주문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 금정등기소 2014. 7. 30. 접수 제21967호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 판단

당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 아래 사실이 인정되고, 그 사실을 종합하면, 피고는 원고에 대하여 주문 기재와 같은 의무가 있다.

(1) 원고는 2015. 9. 10. 골재산별파쇄업, 골재도매 및 운송업 등을 목적으로 2012. 4. 5. 성립된 주식회사 D의 사내이사로 취임한 자이다.

(2) 위 D은 2012. 4. 2. 피고와 사이에, D이 공장부지로 사용하기 위하여 피고로부터 피고 소유의 부동산을 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였다가 위 임대차종료 무렵 갱신을 위한 의견 조정과정을 거쳐 주문 기재 근저당권을 담보로 하여 2014. 8. 18.경 위 임대차계약의 내용을 일부 변경하는 아래와 같은 임대차계약을 체결하였다.

부동산임대차계약(2012년도)

부동산의 표시 : 양산시 E 외 6필지

양산시 F 2층 및 3층 건물

임대차보증금 : 50,000,000원

임대기간 : 2012. 5. 1. - 2014. 4. 30.

부동산임대차계약(2014년도)

부동산의 표시 : 양산시 E 외 6필지

양산시 F 2층 및 3층 건물

임대차보증금 : 100,000,000원

임대기간 : 2014. 7. 1. - 2016. 6. 30.

[특약사항]

5. 임차인은 임대인의 창고 150평을 철거사용으로 추후 임대인이 원하는 시점에 건물 60평을 지어주기로 한다.

8. 담보물은 2015. 6. 30. 임대인에게 5천만원을, 2016. 6. 30. 5천만원을 지불하고 담보물 설정을 해제한다. 단 임차인이 2년 연장 요구했을 시 2차 5천만원을 지불않고 기히 지불한 5천만원과 담보물 설정을 해제한다.

(3) 위 D은 2016. 7. 중순경 위 부동산을 피고에게 인도하고 차임 및 임대차보증금을 모두 정산완료하여 담보물(근저당권)과 관련된 특약사항 8항에 기한 D의 채무는 남아있지 않다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

주문 기재 근저당권은 위 임대차계약에 기하여 D이 부담하는 일체의 채무를 담보하는바, D은 특약사항 5항을 이행하지 아니하였을 뿐만 아니라, D의 창고철거로 말미암아 피고가 부담한 종합부동산세도 D의 채무불이행에서 비롯된 것이므로 위 채무이행이 이루어지지 않는 한 피고는 원고의 청구에 응할 의무가 없다고 주장하나, 특약사항 기재 내용을 피고의 주장대로 해석하기는 어렵고, 달리 위 근저당권이 위 임대차계약에 기하여 D이 피고에게 부담하는 일체의 채무를 담보한다고 볼 만한 뚜렷한 증거가 없다.

2. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사문흥만

별지