

부산지방법원 2020. 2. 13 선고 2018나62768 판결 [근저당권설정등기말소]

재판경과

부산지방법원 2020. 2. 13 선고 2018나62768 판결

부산지방법원 2018. 12. 13 선고 2018가단13864 판결

전 문

원고, 피항소인A

피고, 항소인C

소송대리인 변호사 이성렬, 조성우

변론 종결 2019. 12. 12.

판결 선고 2020. 2. 13.

제1심판결 부산지방법원 2018. 12. 13. 선고 2018가단13864 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심 판결 주문 제1항을 다음과 같이 경정한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 금정등기소 2014. 7. 30. 접수 제21967호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 2018. 7. 12. 피담보채무 소멸을 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문과 같다(다만 청구취지에 기재된 '소멸승낙'이라는 표현은 피담보채무의 소멸을 승낙하여 말소등기절차를 이행하라는 의미로 이해되므로 달리 특정하여 표시하지 아니한다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 9. 10. 골재선별파쇄업, 골재도매 및 운송업 등을 목적으로 설립된 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)의 사내이사이다.

나. D은 2012. 4. 2. 피고와 사이에, 공장부지로 사용하기 위하여 피고로부터 피고 소유의 부동산을 임차하기로 하는 아래와 같은 임대차계약(2012년도)을 체결하였다가, 위 임대차계약 종료 무렵 갱신을 위한 의견 조정과정을 거쳐 2014. 8. 18. 위 임대차계약의 내용을 일부 변경하는 아래와 같은 임대차계약(2014년도, 이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. D은 2012년 계약에 따라 피고에게 임대차보증금으로 5,000만 원을 지급하였고, 이 사건 계약을 체결하던 2014. 8. 18. 다시 5,000만 원을 지급하였다.

부동산임대차계약(2012년도)

부동산의 표시 : 양산시 E외 6필지

양산시 F 2층 및 3층 건물

임대차보증금 : 5000만 원

월차임 : 1,500만 원

임대기간 : 2012. 5. 1. ~ 2014. 4. 30.

부동산임대차계약(2014년도)

임대차보증금 : 100,000,000원

월차임 : 2014. 7. 1. ~ 2015. 6. 30. 2,000만 원

2015. 7. 1. ~ 2016. 6. 30. 2,100만 원

(D이 임대기간을 2년을 연장요구시 보증금, 월세금 변동 없이 재계약한다)

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 5천만 원을, 2016. 6. 30. 5천만 원을 지불하고 담보물 설정을 해제한다. 단 임차인이 2년 연장 요구 않을 시 2차 5천만 원을 지불 않고 기히 지불한 5천만 원과 담보물 설정을 해제한다.

라. 한편, 원고는 D의 요청에 따라 이 사건 임대차계약서가 작성되기 이전인 2014. 7. 30. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고를 근저당권자로, 채권최고액을 1억 원으로 한 청구취지 기재 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)를 경료하여 주었다.

마. 이 사건 임대차계약은 2016. 6. 30. 연장 없이 종료되었고, 원고는 2017. 7.경 임차목적물을 피고에게 인도하였다. 피고는 2017. 8. 24. 원고에게 특약사항 제5항의 의무를 이행할 것과 2017. 7.까지의 연체차임 108,793,547원 중 보증금으로 공제될 1억 원을 제외한 나머지 8,793,547원을 지급할 것을 촉구하는 내용증명우편을 발송하였다.

바. D은 2018. 7. 12. 위 연체차임 8,793,547원을 피고에게 지급하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

피고가 이 사건 임대차계약에 따른 월차임이 연체될 경우를 대비하여 D에 담보를 요구하여 이 사건

근저당권설정등기가 경료된 것이다. 따라서 이 사건 근저당권의 피담보채권은 이 사건 임대차계약에 따른 차임채권으로 한정되고, 피고가 주장하는 건물 신축 약정은 D와 피고 사이의 문제일 뿐 원고의 근저당권과는 관련이 없다. D은 피고에게 연체차임을 모두 지급하여 피담보채무가 소멸하였으므로, 피고는 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 근저당권의 피담보채무는 이 사건 임대차계약에 따른 임차인의 모든 채무이다. D은 이 사건 임대차계약 특약사항 제5항의 의무를 이행하지 않았고, 참고철거로 인하여 피고가 부담한 종합부동산세 상당액을 배상할 의무도 이행하지 않았다. 위 각 채무가 이행되지 않는 한 피담보채무가 소멸하였다고 볼 수 없으므로 피고는 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 수 없다.

3. 판단

가. 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, D과 피고는 이 사건 근저당권으로 D의 2015. 6. 30.자 5,000만 원, 2016. 5. 30.자 5,000만 원의 각 보증금 지급의무를 담보함과 동시에 2016. 6. 30.까지는 근저당권 자체로 일부 보증금의 역할도 하도록 의도한 것으로 보인다. 일반적으로 임대차보증금은 임대차관계가 종료되어 목적물을 반환하는 때까지 그 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보하는 것이므로, 이 사건 근저당권이 보증금의 성격을 가지는 이상 D의 건물신축의무까지 담보하여야 한다고 볼 여지가 있다.

나. 그러나 이 사건 근저당권은 물상보증인에 의하여 제공된 것이라는 특수성이 있다. 보증계약이 성립한 후에 보증인이 알지도 못하는 사이에 주채무의 부담내용이 확장·가중된 경우에는 보증인은 그와 같이 확장·가중된 주채무의 내용에 따른 보증책임은 지지 아니하고, 다만 변경되기 전의 주채무의 내용에 따른 보증책임만을 진다(대법원 2000. 1. 21. 선고 97다1013 판결 등 참조).

다. 위 인정사실에 의하면 피고는 2014. 5.초경 D에 보증금 및 차임의 증액을 요구하였는데 D이 당장 보증금을 지급할 사정이 되지 않자 보증금 대신 담보물의 제공을 요구하였고, 이에 D의 부탁을 받은 원고가 2014. 7. 30. 피고에게 이 사건 근저당권등기를 설정해 준 사실, 이후 이 사건 계약은 2014. 8. 18.에야 체결되었고, 그 이전까지 D과 피고 사이의 임대차계약 관계를 규율하던 2012년 임대차계약에는 피고가 건물을 신축하기로 하는 특약은 없었던 사실, 원고가 이 사건 임대차계약

체결에 직접 관여한 정황은 없는 사실이 인정된다.

라. 그렇다면 이 사안은 보증계약이 성립한 후 보증인이 알지 못하는 사이에 기존 임대차계약에 건물신축 특약이 추가된 것으로, 이 사건 근저당권이 일부 이 사건 임대차계약의 보증금 역할을 한다고 하더라도, 보증인인 원고는 그와 같이 채권자와 채무자 사이에 확장·가중된 주채무의 내용에 따른 보증책임은 지지 아니하고, 다만 변경되기 전의 주채무의 내용 또는 원고가 알고 있던 주채무의 변경 내용(보증금 및 차임의 증액)에 따른 보증책임만을 진다할 것이다.

마. 앞서 든 각 증거에 의하면 D이 이 사건 부동산을 피고에게 인도하고 연체차임을 지급하는 등, 피고가 주장하는 D의 미이행 의무 중 건물신축의무를 제외한 나머지 의무를 2018. 7. 12. 모두 이행하였음이 인정되므로, 이 사건 근저당권의 피담보채무는 모두 소멸하였다. 따라서 피고는 2018. 7. 12. 피담보채무 소멸을 원인으로 원고에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소해 줄 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하되 제1심 주문을 일부 경정하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김태규

판사박혜민

판사허성민

별지