

서울서부지방법원 2018. 1. 17 선고 2017가합1264 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 12. 13.

판결 선고 2018. 1. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 이 법원이 2017카정150 강제집행정지 신청사건에 관하여 2017. 7. 21. 한 강제집행정지결정을 취소한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 원주지원 2015. 12. 22. 접수 제85558호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

원고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이다. 원고는 2015. 12. 17. 피고로부터 183,910,000원을 이율 월 2%, 변제기한 2016. 5. 17.로 정하여 차용하면서(이하 '이 사건 피담보채무'라 한다), 위 채무를 담보하기 위하여 2015. 12. 22. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액을 240,000,000원으로 하는 근저당권설정계약을 체결하였고, 같은 날 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 춘천지방법원 원주지원 2015. 12. 22. 접수 제85558호로 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제6호증, 을 제1호증의 1, 2, 제2 내지 6, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

C은 'D' 전원주택 건설 사업을 위하여 피고로부터 합계 250,000,000원을 차용하여 변제해오던 중 차용금 잔액이 26,800,000원이 남은 상태에서 추가로 2015. 12. 17. 원고 명의로 183,910,000원을 차용하였다.

C은 2016. 1. 4. 피고가 대표로 있는 주식회사 E에 'D' 전원주택 중 12채(이하 '이 사건 전원주택'이라 한다)1) 를 합계 14억 4,000만 원(A동 각 1억 1,000만 원, B동 각 1억 2,000만 원, C동 각 1억 3,000만 원)에 매도하고, 그 매매대금 중 12억 원은 이 사건 전원주택 1채당 임대차보증금반환채무 각 1억 원씩을 피고가 인수하는 것으로 같음하고, 나머지 매매대금 2억 4,000만 원은 C의 피고에 대한 채무(C의 기존 미변제 채무 26,800,000원 + 이 사건 피담보채무)와 상계하였다. 또한 C은 용인시 처인구 F 대 535㎡를 피고에게 대물변제하기도 하였다.

이 사건 피담보채무는 위 상계 및 대물변제로 인하여 모두 소멸하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

앞서 든 증거들, 갑 제3, 4, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고, G, H가 각 3분의 1 지분씩 공유하고 있던 이 사건 전원주택을 2016. 1. 4.경 및 2016. 8. 16.경 주식회사 E에 매도하되, 매매대금은 A동의 경우 각 1억 1,000만 원, B, C동의 경우 각 1억 2,000만 원씩으로 정하고, 매매대금 중 A동의 경우 각 1억 원, B, C동의 경우 각 1억 1,000만 원씩을

임대차보증금으로 대체하며, 매매대금 중 잔금은 주식회사 E의 C에 대한 채권과 상계하기로 정한 사실, 이 사건 전원주택 중 A, C동에 관하여 2016. 1. 26. 및 2016. 8. 19. 주식회사 E 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 피담보채무는 원고가 피고로부터 차용한 것으로, 달리 원고가 아니라 C이 이 사건 피담보채무의 채무자임을 인정할 증거가 없는 이상 위와 같은 상계합의에 의하여 이 사건 피담보채무가 상계로 소멸하였다고 보기 어렵다.

설령 위와 같은 상계합의에 의하여 이 사건 피담보채무가 상계될 수 있다고 하더라도, 위와 같은 인정사실만으로는 원고의 주장과 같이 이 사건 피담보채무의 전액이 소멸하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

대물변제 주장의 경우, 갑 제5호증(가지번호 포함)의 기재에 의하면 C이 주식회사 E에 용인시 처인구 F 대 535m²의 소유권을 이 사건 피담보채무의 대여일 이전인 2014. 3. 28. 이전한 사실이 인정될 뿐이어서, 이 사건 피담보채무의 대물변제로 위 소유권을 이전하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이원신

판사최지현

판사지선경

별지

1) A동 202호, 203호, 402호, 503호, B동 201호, 202호, 401호, 501호, C동 101호, 102호, 401호, 402호