

서울중앙지방법원 2018. 6. 29 선고 2017나54199 판결 [근저당권설정등기말소]

재판경과

서울중앙지방법원 2018. 6. 29 선고 2017나54199 판결

서울중앙지방법원 2017. 7. 11 선고 2016가단5100051 판결

전 문

원고, 피항소인A

피고, 항소인파산자 주식회사 스마일저축은행의 파산관재인 예금보험공사

변론 종결2018. 5. 18.

판결 선고2018. 6. 29.

제1심판결서울중앙지방법원 2017. 7. 11. 선고 2016가단5100051 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고로부터 19,683,740원 및 이에 대한 2014. 7. 19.부터 다 갚는 날까지 연 39%의 비율로 계산한 돈을 지급받은 다음, 별지 1. 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2012. 1. 18. 접수 제4190호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 70%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 1. 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2012. 1. 18. 접수 제4190호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심 판결 제3면 제11행의 '2013. 6. 29.'를 '2013. 6. 19.'로 고쳐쓰는 외에는 제1심 판결 이유 중 '1. 인정사실' 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주장과 판단

가. 당사자의 주장 요지

(1) 원고는, 변제기 연장수수료로 2012. 7. 18. 900,000원을 가인에프앤씨 명의의 국민은행 계좌로, 2013. 1. 16. 900,000원을 C 명의의 국민은행 계좌로 각 입금하여 변제기를 2014. 7. 18.로 연장하였고, 2012. 2. 17.경부터 2014. 7. 18.경까지 이 사건 대출금을 별지2. 원고주장 변제충당내역표 기재와 같이 모두 변제하였으므로, 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무가 소멸하였고, 따라서 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 이에 대하여 피고는, 변제기의 연장은 민법 제352조의 '질권자의 이익을 해하는 변경'에 해당하므로 효력이 없고, 따라서 이 사건 대출약정에서 정한 변제기인 2012. 7. 18. 이후에는 연 39%의 연체이율이 적용되어야 하며, 별지2. 원고주장 변제충당내역표 순번 13 내지 15, 17, 18의

변제는 원고가 이 사건 대출약정에서 정한 계좌가 아니라 '가인에프앤씨 명의의 국민은행 계좌'와 'C 명의의 국민은행 계좌'로 입금한 것으로서 역시 '질권자의 이익을 해하는 변경'에 해당하여 질권자인 피고에게 대항할 수 없으므로, 이 사건 근저당권의 피담보채권인 이 사건 대출금 채권이 변제되지 않고 남아있다고 주장한다.

나. 관련 규정과 법리

질권설정자는 질권자의 동의 없이 질권의 목적이 된 권리를 소멸하게 하거나 질권자의 이익을 해하는 변경을 할 수 없는바(민법 제352조), 위와 같은 민법의 규정은 질권자가 질권의 목적인 채권의 교환가치에 대하여 가지는 배타적 지배권능을 보호하기 위한 것이므로, 질권설정자와 제3채무자가 질권의 목적된 권리를 소멸하게 하는 행위를 하였다고 하더라도 이는 질권자에 대한 관계에 있어 무효이다(대법원 1997. 11. 11. 선고 97다35375 판결 참조).

다. 이 사건 대출약정의 변제기한 연장 여부

(1) 원고가 B의 지시로 변제기 연장수수료 명목으로 2012. 7. 18. 900,000원을 가인에프앤씨 명의의 국민은행 계좌로, 2013. 1. 16. 900,000원을 C 명의의 국민은행 계좌로 각 입금하고 B와 사이에 변제기를 연장하기로 약정한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

(2) 그런데 가인에프앤씨와 같이 대부업 등 대출을 업으로 하는 회사의 경우 통상이자 지급의 연체가 없고, 담보가 설정되어 있으며 변제기에 특별한 담보가치의 변경이 없는 경우 변제기를 연장하여 주는 점, 질권자인 미래2저축은행 역시 금융기관으로서 위와 같은 경우의 변제기 연장은 충분히 예상할 수 있고, 위와 같은 변제기 연장을 통한 이자의 수령이 대출을 업으로 하는 회사의 이익에 부합하는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건에서 원고가 변제기 연장수수료를 지급하고 가인에프앤씨로부터 변제기 연장을 받고 계속하여 이자를 납부한 것은, 원고가 서명한 질권설정 승낙서에 기재된 '본건 대출채권의 원금 및 이자를 대부거래표준약관 및 대출거래약정에 따라 계속해서 납부'한 것에 해당한다 하겠고, 이 사건에서의 위와 같은 변제기 연장이 질권자의 동의 없이 질권자의 이익을 해하는 변경을 한 것이라고 볼 수는 없다 하겠다.

(3) 따라서 2012. 7. 18.과 2013. 1. 16.의 각 변제기 연장으로 이 사건 대출금 채무의 변제기가 6개월씩 2번, 즉 최종적으로 2013. 7. 18.로 연장되었다 하겠으므로, 그때까지는 약정 이자율이

적용되고, 변제기 다음날인 2013. 7. 19.부터는 연 39%의 연체이율이 적용된다 하겠다(원고는 1년씩 2번, 즉 2014. 7. 18.까지로 변제기가 연장되었거나 묵시적으로 2014. 7. 18.까지 변제기가 연장되었다고 주장하나, 최초의 변제기가 대출일로부터 6개월 후였던 점, 두 번째 변제기 연장 수수료가 첫 번째 변제기 연장으로부터 6개월 후에 지급된 점에 비추어 보면 6개월씩 2번 연장된 것으로 보는 것이 타당하다 하겠고, '원고가 변제기 이후에도 연 24%로 계산한 이자를 지급함에도 불구하고, 피고가 변제기 도래 사실을 통지하거나 연체이자율에 따른 연체이자의 지급을 독촉하지 아니한 사정' 등 원고가 주장하는 사유만으로 변제기가 묵시적으로 연장되었다고 인정하기는 어렵다 할 것이며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 원고는 이 사건 대출시 적용되던 대출거래표준약관 제12조 제4항에 따라 기한의 이익이 부활되었다고 주장하나, 위 제12조 제4항은 '제1항 내지 제3항에 의하여 채무자가 대부업자에 대한 채무의 기한의 이익을 상실한 경우라도' 일정한 경우에 기한의 이익이 부활되는 것으로 본다고 정하고 있는데, 제1항 내지 제3항에 이 사건과 같이 변제기가 도래한 경우는 포함되지 아니하므로, 원고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다).

라. 원고가 미래2저축은행의 계좌 이외의 계좌로 변제한 것(별지 2. 원고주장 변제충당내역표 기재 순번 13 내지 15, 17, 18, 아래 표 참조)이 피고에 대하여 효력이 있는지 여부

(1) 이 사건에서 원고가 서명한 질권설정 승낙서에 '질권자의 별도 청구가 있기까지는 본건 대출채권의 원금 및 이자를 대부거래표준약관 및 대출거래약정에 따라 계속해서 납부하고, 질권자의 별도 서면 요청이 있는 경우에는 당해 서면요청에 기재되어 있는 방법에 의하여 본건 대출채권의 원금 및 이자를 질권자 또는 그 지정하는 자에게 직접 납부하도록 하겠습니다'라고 기재되어 있고, 이 사건 대출시에 '대출금 원리금의 변제는 은행명 : 미래2저축은행(질권자), 계좌번호 공란, 예금주 가인에프앤씨인 계좌로만 할 것이고, 그 이외의 계좌로 입금되는 금액은 대출금 원리금으로 인정하지 않을 것을 약속한다'라고 정한 사실, 그럼에도 불구하고 가인에프앤씨의 직원 B가 위와 같은 대출약정과 질권설정승낙서의 내용에 반하여 대출 원리금의 변제에 이용되는 계좌를 '질권자인 미래2저축은행의 계좌'에서 'C 명의의 국민은행 계좌'와 '가인에프앤씨 명의의 국민은행 계좌'로 변경한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

13	2013. 2. 18.	10,000,000원	국민은행, C
14	2013. 2. 18.	400,000원	국민은행, C

13	2013. 2. 18.	10,000,000원	국민은행, C
15	2013. 3. 18.	400,000원	국민은행, C
17	2013. 5. 19.	400,000원	국민은행, C
18	2013. 6. 19.	600,000원	국민은행, 가인에프앤씨

(2) 그런데 이 사건 대출계약시 정한 대로 질권자인 미래2저축은행의 계좌로 금원이 입금되면 미래2저축은행이 가인에프앤씨에 대한 대출금채권을 자동채권으로 하여 위 입금된 예금채권과 상계할 수 있는 점에 비추어 볼 때, 질권자인 미래2저축은행의 계좌로 대출원리금이 입금되는 것은 사실상 질권자인 미래2저축은행에게 변제하는 효과가 있다고 할 것이어서, 이 사건에서 대출원리금의 변제에 이용되는 계좌의 변경은 민법 제352조가 정하는 '질권자의 이익을 해하는 변경'에 해당하고, 가인에프앤씨가 미래2저축은행이 동의하지 않은 다른 계좌로 대출원리금을 변제받는 것은 민법 제352조가 정하는 '질권자의 동의 없이 질권의 목적이 된 권리를 소멸하게 하는 것'에 해당한다고 보는 것이 타당하다 할 것이므로, 결국 원고가 가인에프앤씨의 직원 B의 지시에 따라 질권설정자인 가인에프앤씨에게 대출원리금을 변제하였다고 하더라도 그에 대하여 질권자의 동의가 없는 한 위 변제는 질권자에 대한 관계에서 효력이 없다고 할 것이다.

(3) 원고는, 자신이 2013. 2. 18. 10,000,000원을 대출금 원금으로 변제하고 난 후 이를 반영하여 이자를 월 600,000원에서 월 400,000원으로 변경하여 매월 지급하였음에도 가인에프앤씨나 피고가 이자 지급이 지체되었음을 이유로 지급을 독촉하거나 원리금의 변제를 요구한 사실이 없었는바, 이는 피고가 원고의 위와 같은 지급이 효력이 없음을 알면서도 추인한 것이라고 주장하므로 살피건대, 원고 주장과 같이 피고가 이자 지급을 독촉하거나 원리금의 변제를 요구하지 아니한 사실만으로 피고가 위와 같이 원고가 대출계약시 정하지 아니한 다른 계좌로 10,000,000원을 변제한 사실을 알고 그 변제의 효력을 추인하거나 변제 계좌의 변경에 동의하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 선이행 조건부 말소 이행 판결 여부에 관한 판단

(1) 원고가 피담보채무 전액을 변제하였다고 주장하면서 근저당권설정등기에 대한 말소등기절차의

이행을 청구하였으나 그 원리금의 계산 등에 관한 다툼 등으로 인하여 변제액이 채무 전액을 소멸시키는데 미치지 못하고 잔존채무가 있는 것으로 밝혀진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 원고의 청구 중에는 확정된 잔존채무를 변제하고 그 다음에 위 등기의 말소를 구한다는 취지도 포함되어 있는 것으로 해석함이 상당하고, 이는 장래 이행의 소로서 미리 청구할 이익도 인정된다고 할 것이다(대법원 1981. 9. 22. 선고 80다2270 판결, 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다83694 판결 등 참조).

(2) 원고는 이 사건 근저당권의 피담보채무가 모두 소멸한 것을 전제로 그 근저당권의 말소를 구하면서, 그 청구에는 잔존채무가 있는 것으로 밝혀진 경우에 확정된 잔존채무를 변제하는 조건으로 이 사건 근저당권설정등기의 말소를 구한다는 취지가 포함되어 있음을 밝히고 있고, 원고에게는 피고에 대하여 그 피담보채무의 변제를 조건으로 이 사건 근저당권설정등기의 말소를 미리 청구할 이익도 있다 하겠다.

(3) 따라서 이 사건 근저당권의 피담보채무의 잔존 액수에 관하여 살피건대, 앞서 다.항과 라.항에서의 판단에 따라 원고가 유효하게 변제한 금원을 변제충당하면 그 내역은 별지3 이 사건 변제충당표 기재와 같다.

(4) 따라서 피고는 원고로부터 이 사건 잔존 대여금 채권 원금 19,683,740원 및 이에 대하여 최종 변제일 다음날인 2014. 7. 19.부터 다 갚는 날까지 약정 연체이율인 연 39%의 비율로 계산한 연체이자를 지급받은 다음 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리 하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이주현

판사김정태

판사이진희

별지

변제충당표 기재 순번 12, 16 입금 내역에 관하여는 이 사건 대출금으로 변제받았음을 자인하고 있다.