

서울중앙지방법원 2018. 6. 4 선고 2018가합515 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원고(선정당사자) 주식회사 A

피 고 에스케이텔레콤 주식회사

변론 종결 2018. 5. 17.

판결 선고 2018. 6. 4.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자, 이하 '선정자'라고만 한다) 주식회사 A에게 별지 부동산 (1)목록 기재의 토지 및 건물에 관하여 각 광주지방법원 등기국 2013. 11. 22. 접수 제233410호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고는 선정자 주식회사 B에게 별지 부동산 (2) 목록 기재 아파트에 관하여 인천지방법원 등기국 2013.12. 9. 접수 제95306호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고는 주식회사의중소기업은행에 대하여 선정자 인덕염공예금채권(중소기업은행693-006586-21-001)에

대한 질권(질권자 피고, 질권설정자 인덕염공 주식회사, 질권설정금액 6,000만 원)을 해지한다는 취지의 통지를 하고, 피고는 주식회사 우리은행에 대하여 C의 예금채권(우리은행 D)에 대한 질권(질권자 피고, 질권설정자 C, 질권 설정금액 6,000만 원)을 해지한다는 취지의 통지를 하라(위 청구취지 중 선정자 인덕염공주식회사, 주식회사 E의 '피고가 위 예금채권에 설정된 질권을 해지하라'는 청구는 '피고가 위 예금채권에 설정된 질권의 해지의사표시를 각 은행에 대하여 통지하라'는 취지로 본다).

이 유

1. 기초사실

가. 일반 고객들에게 CCTV를 판매·설치하는 사업을 영위하는 선정자들은 2012년경부터 피고와 CCTV를 판매·설치·구축 위탁 및 관련 서비스 제공에 관한 계약을 체결하고 갱신해 왔다.

나. 선정자들(업무수탁자)은 피고와 사이에 2017. 2. 1. '1 피고는 업무수탁자가 피고로부터 위탁받은 상품의 영업, 설치, 고객관리 업무 수행에 대한 위탁수수료를 지급하고, 업무수탁자는 고객에 대한 상품을 위탁판매하고 월별 판매 가능 수량을 예측하여 피고에게 발주하며 관할 지역에서 관련 규정을 준수하여 상품을 검수·설치하고 고객관리를 하여야 한다(제3조, 제7조). ② 업무수탁자는 본 계약 또는 개별약정으로부터 발생하는 피고에 대한 모든 채무를 담보하기 위하여 업무수탁자의 실경영자 연대보증을 위한 업무수탁자의 실경영자 명의의 6,000만 원 상당의 부동산 저당권 또는 예금에 대한 질권을 피고에게 설정해 주기로 한다(제9조 제1항). ③ 업무수탁자가 피고에 대한 채무를 불이행하거나 본 계약 또는 개별약정의 위반 등의 귀책사유로 피고 또는 고객에게 손해를 끼치거나 본 계약이 해지된 경우 피고는 위 담보를 전액 실행 또는 처분하여 해당 당사자의 피고에 대한 모든 채무 등의 변제에 사용하거나 해당 당사자의 업무에 대한 제3자로서의 업무 이관 비용에 충당할 수 있다(제9조 제4항), ④ 본 계약이 계약기간 만료나 해지(당사자의 갱신거절에 의한 종료를 포함하되, 피고의 귀책으로 인하여 계약이 해지된 경우를 제외) 등으로 종료되더라도, 위

담보는 본 계약 종료 당시 고객의 상품의 할부금 채권에 대한 채무 변제기간인 36개월 간은 계속 유효하다. 다만계약 종료 후 1년 경과 시마다 그 담보를 총 담보기간 중 잔여기간에 따른 비율로 담보금액을 감액할 수 있다(제9조 제5항). ⑤ 본 계약의 유효기간은 2017. 6. 30.까지로하되, 본 계약이 계약기간 만료(당사자의 갱신거절에 의한 종료를 포함)나 해지 등으로 종료되는 경우 업무수탁자는 고객의 상품의 할부금 채권에 대한 채무 변제기간인 36개월간 본 계약에 따른 고객관리 업무를 중단 없이 계속 고객에게 제공하여야 하고, 위기간 동안 업무수탁자가 고객관리를 제공하지 않아 피고 또는 고객에게 손해가 발생할경우 업무수탁자는 피고에게 해당 손해 전부를 배상하여야 하며, 위 업무수탁자의 의무를 이행하지 않을 경우에는 위 담보를 실행 또는 처분하여 해당 손해액에 충당할 수있다(제10조).'를 주요 내용으로 하는 「F 서비스 관련 영업 및 설치 위탁용역계약」을각각 체결하였다(이하 '이 사건 계약'이라 한다).

다. 이후 ① 선정자 주식회사 A(이하 'A'라 한다)는 2017. 3. 31. 피고에게 위 위탁용역계약의 해지를 통지하였고, ② 선정자 인덕염공 주식회사(이하 '인덕염공'이라 한다)는 2017. 6. 30. 위 계약기간이 만료된 이후에 피고와 계약을 갱신하거나 재계약을 체결하지 아니하였으며, ③ 선정자 주식회사 B(이하 'B'라 한다), 주식회사 E(이하 'E'라한다)는 2017. 7. 1. 피고와 재차 위탁용역계약을 체결하였으나, 가 선정자 E는 2017.12. 1. 피고에게 계약해지를 통지하였고, 다 선정자 B는 2017. 12. 1. 피고에게 위 계약기간이 만료되는 2017. 12. 31.자로 계약해지를 통지하여 더 이상 계약의사가 없음을 밝혔다.

라. 한편, 선정자들과 피고 간의 F 서비스 관련 영업 및 설치 위탁용역계약에서 정한 바에 따라, ① G(선정자 A의 대표이사이다) 소유의 별지 부동산 (1) 목록 기재의 토지및 건물에 관하여 각 광주지방법원 등기국 2013. 11. 22. 접수 제233410호로 각 근저당권설정등기(근저당권자 피고, 채무자 G, 채권최고액 6,000만 원)가 마쳐졌고, ② H(선정자 B의 관계자로 보인다) 소유의 별지 부동산 (2) 목록 기재 아파트에 관하여 인천지방법원 등기국 2013. 12. 9. 접수 제95306호로 근저당권설정등기(근저당권자 피고,채무자 I, 채권최고액 2억 원)가 마쳐졌다가 2017. 7. 21. 위 같은 등기국 접수 제264232호로 위 근저당권변경의 부기등기(2017. 7. 21.자 변경계약에 기하여 채권최고액이 6,000만 원으로 감액되었다)가 마쳐졌으며, 3 2013. 11.경 선정자 인덕염공의

예금채권(중소기업은행 693-006586-21-001)에 대하여 질권(질권자 피고, 질권설정자 인덕염공, 질권 설정금액 6,000만 원)이 설정되었고, 4 2017. 7.경 C(E의 대표이사이다)의 예금채권(우리은행 D)에 대한 질권(질권자 피고, 질권설정자 C, 질권 설정금액 6,000만 원)이 설정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

선정자들은, ① 이 사건 계약상 담보제공조항(부동산 담보 제공 내지 예금질권의 설정)은 피고가 그 거래상의 지위를 남용하여 강요에 의하여 체결된 것이므로 그 효력이 없고, ② 기간 만료 또는 해지로 인하여 이 사건 계약관계가 이미 종료되었고 선정자들이 계약을 위반하였다거나 계약을 위반하여 피고 또는 고객에게 손해가 발생할 가능성이 있다는 사정이 없음에도 불구하고 피고가 합당한 사유 없이 36개월이라는 장기간동안 위 담보를 계속 보유하고 있도록 규정한 이 사건 계약상 담보유지조항은 사업자인 피고가 그 거래상의 지위를 남용하여 불공정한 내용을 포함한 것으로서, 이는 약관의 규제에 관한 법률 제6조 제2항 제1호(고객에게 부당하게 불리한 조항)에 해당하여 공정성을 잃은 것으로 추정되고 같은 법 제6조 제1항(신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항) 및 같은 법 제7조 제3호(상당한 이유 없이 사업자의 담보책임을 배제 또는 제한하거나 그 담보책임에 따르는 고객의 권리행사의 요건을 가중하는 조항)에 따라 그 효력이 없으므로, 결국 위와 같이 무효의 담보제공조항 및 담보유지조항에 기하여 이루어진 각 근저당권설정등기는 말소되어야 하고 피고는 은행에 그 예금질권의 해지의사표시를 하여야 한다고 주장한다.

먼저, 위 담보설정자나 부동산, 예금의 소유자로서 위 근저당권설정계약 내지 질권설정계약의 당사자가 아닌 선정자 A, B, E의 경우 그 주장 자체로 근저당권말소 및 예금질권의 해지를 구할 법률상 정당한 권원이 있다고 보기 어렵다. 나아가 이 사건 계약상 담보제공조항 및 담보유지조항은 CCTV의 구입 · 검수 · 설치 및 고객관리의 일련의 계약관계에서 발생할 수 있는 피고의 선정자들(업무수탁자)에 대한 손해배상채권을 합리적인 범위 내에서 담보하기 위한 것으로 보이는 점, 계약 종료 후 1년 경과시마다 그담보를 총 담보기간 중 잔여기간에 따른 비율로 담보금액을 감액할 수 있도록 정하고 있는 점(이 사건 제9조 제5항) 등의 사정에 비추어 볼 때, 갑 제3, 5,

6호증의 각 기재만으로는 이 사건 계약상 담보제공조항 또는 담보유지조항이 강요에 의하여 체결되었다거나 공정성을 잃거나 선정자들에게 부당하게 불리한 조항에 해당한다는 것을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 선정자들의 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

따라서 선정자들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이재석, 판사 김지나, 판사 김근홍

별지

선정자 목록

1. 주식회사 A
2. 주식회사 B
3. 인덕염공 주식회사
4. 주식회사 E

별지

부동산 (1) 목록

1. 광주 북구 J 대 93㎡

2. 광주 북구 J(도로명 주소 광주 북구 K) 지상

시멘트블록조 시멘트기와스레트지붕 단층주택 26.4㎡

부속건물 시멘트블록조 슬래브지붕 단층 창고 9.57㎡

별지

부동산 (2) 목록

[1동의 건물의 표시]

인천 남동구 L에 있는 M아파트 제1005동

[도로명주소] 인천 남동구 N

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 40층 공동주택(아파트)

1층 161.685㎡, 2층 690.038㎡, 3층 내지 29층 각 675.219㎡, 30층 694.47㎡, 31층 내지 37층 각 675.219㎡, 38층 내지 40층 각 418.175㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

인천 남동구 L 대 52270.2㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제40층 제4002호 철근콘크리트구조 143.265㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 52270.2분의 93.2247