

서울중앙지방법원 2023. 8. 18 선고 2022가단25811 판결 [근저당권 설정 등기 말소]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2023. 7. 14.

판 결 선 고 2023. 8. 18.

주 문

1. 피고는 원고로부터 581,125원 및 이에 대하여 2021. 2. 11.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급받은 다음 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 중부등기소 2020. 12. 17. 접수 제47397호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 중부등기소 2020. 12. 17. 접수 제47397호로 경료된 근저당권설정등기 말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 임대차계약

1) 피고는 2019. 4. 2. C에게 서울 강남구 D 5층 E호 75.95㎡(이하 ‘이 사건 임대차부동산’)를 ‘임대차기간 2019. 4. 7.부터 2020. 4. 6.까지’, ‘임대차보증금 1,000만 원, 월차임 190만 원’으로 정하여 임대하였고(이하 ‘이 사건 임대차계약’), C이 월차임 등을 지급하지 않자 이 법원 2019가단37777호로 C을 상대로 이 사건 임대차부동산 인도의 소를 제기하여 2019. 11. 5. ‘C은 피고에게 이 사건 임대차부동산을 인도하고, 2019. 6. 8.부터 위 부동산 인도 완료일까지 월 190만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.’는 판결을 선고 받았다. 위 판결은 2019. 11. 23. 확정되었다.

2) C은 2019. 12. 11. 피고에게 이 사건 임대차계약상 월차임, 공과금, 위 1)항 기재 소송의 인지대, 송달료, 집행수수료 등의 명목으로 14,997,600원을 지급하였다.

나. 이 사건 근저당권

1) C의 모 F은 2020. 12. 15. 피고에게 아래와 같은 내용의 각서(확인서, 이하 ‘이 사건 확인서’)를 작성해주면서 이 사건 임대차계약의 차임 지급 채무 등을 피담보채무로 하여 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’)에 관하여 서울중앙지방법원 중부등기소 2020. 12. 17. 접수 제47397호로 채권최고액 40,000,000원의 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’)을 설정해주었다. C이 2020. 12. 10.까지 밀린 임대료와 공과금, 2020. 12. 11.부터 2021. 3. 31.까지 임대료와 공과금, 집행비용, 그간 법 실행 접수비용 등을 합산한 17,607,500원에 대한 담보로 이 사건 부동산에 관해 이 사건 근저당권을 설정하기로 한다.

C은 아래와 같은 금액을 지급기로 한다.

- ① 그동안 밀린 월차임 112만 원은 2020. 12. 16.자에 입금하고 미 입금시 지연이자 연 24%를 합산하여 완납시까지 입금한다.
- ② 나머지 차임 7,030,000원(2020. 12. 11.~2021. 3. 31.)은 지정계좌에 47만 원씩을 매주 수요일(2020. 12. 23.부터)마다 15회로 2021. 3. 31.까지 분할 입금하고, 미 입금시 연 24% 지연이자를 완납시까지 합산 입금한다.

③ 2021. 3. 31.까지 이 사건 임대차부동산 명도가 완료되지 못하면 법 집행에 착수하고

2021. 4. 1.부터 명도완료일까지 17,607,500원에 연 24%의 지연이자를 합산하여 입금한다.

C은 2021. 3. 31.까지 명도를 완료하고 밀린 임대료, 공과금, 집행비, 접수비 등을 완납하고

말소 요청하면 저당권자는 협조한다.

지정계좌: 예금주 피고, 우리은행 (계좌번호 1 생략)

내역 1) 차임: 1,120,000원+7,030,000원(2020. 12. 11.~2021. 3. 31.)=8,150,000원

2) 집행비용: 6,457,500원

3) 창고비, 운반비 등: 2,000,000원

4) 각종 집행접수비, 법무사비 등: 1,000,000원

합계 17,607,500원

2) 피고는 2020. 12. 16.경 F 측에게 아래와 같은 내용의 각서를 작성해주었다(이하 ‘이 사건 각서’).

피고는 임차인이 2021. 3. 31. 전에 명도할 시에는 임대료와 공과금을 공제하고 계산할

시 이 사건 근저당권을 해제키로 한다(다만 집행을 한 경우는 집행비, 운반비, 접수비

용 등을 부담한다. 집행을 하지 않을 시는 임대료와 공과금을 부담한다).

3) 피고의 처는 2020. 12. 19. C 측에게 ‘이 사건 임대차부동산 정산 후 이사 나가면 이 사건

근저당권 해지서류 해드립니다. 단 12. 19. 오전 11시까지 182만 원 입금하는 조건입니다.’라는

내용으로 문자를 보냈고, C 측은 같은 날 피고에게 1,813,000원을 지급하였다. C 측은 피고에게,

2020. 12. 22., 2020. 12. 31., 2021. 1. 13., 2021. 1. 25. 각 63만 원을, 2021. 2. 6. 합계 50만

원(=6일치 차임 명목 37만 원+수도요금 13만 원)을 각 지급하였다.

4) C은 2021. 2. 6. 피고에게 이 사건 임대차부동산을 인도하였고, 피고는 2021. 2. 10. C에게 이

사건 근저당권의 피담보채무 3,738,720원의 지급을 구하는 내용증명을 보내 그 무렵 위 내용증명이

송달되었다.

5) F은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.[인정근거] 다툼 없는 사실,

갑 1에서 5호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1, 2, 3호증의 각 기재, 변론

전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고는 이 사건 각서에 따라 F 측에게 이 사건 근저당권을 말소해주기로 하였다. C은 2021. 2.경 피고에게 이 사건 임대차부동산을 인도하였고, 피고에게 이 사건 임대차계약상 발생한 모든 비용을 지급하였으므로 피고는 원고에게 이 사건 근저당권을 말소할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 근저당권의 피담보채무로 3,738,720원 및 그에 대한 이자가 남아 있으므로 피고로서는 원고 측으로부터 위 돈을 받아야 이 사건 근저당권을 말소할 의무가 있다.

3. 이 사건 근저당권의 피담보채무 소멸 여부

가. 앞에서 본 인정사실에다가 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 근저당권의 피담보채무는 피고가 C 측에게 내용증명을 보낸 2021. 2. 10.을 기준으로

$581,125\text{원} [= 3,601,125\text{원} (= 2,610,000\text{원} + 2,405\text{원} + 851,720\text{원} + 137,000\text{원}) - 3,020,000\text{원} (= 630,000\text{원})]$ 남아 있다고 보는 것이 타당하다.

1) 차임

피고는 2019. 12. 12.부터 2021. 2. 5.까지 이 사건 임대차계약상의 월차임 190만 원의 비율로 계산한 돈이 이 사건 근저당권의 피담보채무로 남아 있다고 주장하나 ① 피고 측이 2020. 12. 19. C 측에게 보낸 문자 내용과 같은 날 이루어진 C 측의 변제 내역, 이 사건 합의서의 내용에 의하면 2020. 12. 23.부터 C 측의 차임 채무가 기산된다고 보이는 점, ② 이 사건 확인서에 따라 이 사건 근저당권으로 담보하고자 하는 차임은 주차임 47만 원으로 변경된 점 등에 비추어 보면, 위 주장은 이유 없다.

즉 위 2020. 12. 23.부터 이 사건 임대차부동산의 인도일인 2021. 2. 6.까지 이 사건 확인서에 따라 계산한 차임은 합계 261만 원(=2020. 12. 23. 47만 원+2020. 12. 30. 47만 원+2021. 1. 6. 47만 원+2021. 1. 13. 47만 원+2021. 1. 20. 47만 원+2021. 2. 3.부터 같은 달 6.까지의 차임 26만

원(47만 원×4일/7일)이고, 그에 대한 지연이자도 합계 2,405원(그 내역은 별지2 기재와 같다)이다.

2) 인상된 임대차보증금에 상당하는 차임

피고는 'C와 이 사건 임대차계약상 보증금을 1,500만 원으로 변경하기로 합의하였는데 C 측으로부터 최초 임대차보증금 1,000만 원과의 차액인 500만 원을 받지 못하였으므로 위 차액을 월차임으로 환산한 임료 상당액 역시 이 사건 근저당권의 피담보채무에 포함된다.'고 주장하나, C 측과 피고가 확정적으로 위와 같은 보증금 상향 합의를 하였다고 보기 어려우므로 위 주장 역시 이유 없다.

3) 수도요금

을 1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, C이 피고에게 지급하여야 할 수도요금이 합계 851,720원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 확인서의 내용 등에 비추어 보면 위 비용은 이 사건 근저당권의 피담보채무에 포함된다.

4) 퇴실청소비, 이 사건 근저당권 설정비

이 사건 합의서와 이 사건 각서에 위 각 비용에 관한 언급이 없는 점 등에 비추어 보면, 위 비용이 이 사건 근저당권의 피담보채무에 포함된다고 볼 수 없다.

5) 이 사건 확인서 대금 중 C의 2019. 12. 11.자 입금으로 보전되지 않은 137,000원을 1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 확인서상의 기타 미납 대금이 합계 137,000원인 사실을 인정할 수 있다.

나. 이 사건 근저당권의 피담보채무는 2021. 2. 10.을 기준으로 합계 3,601,125원이고, 위 채무는 C이 2020. 12. 22. 이후 피고에게 지급한 합계 3,020,000원의 범위 내에서 소멸하였다. 그렇다면 이 사건 근저당권의 피담보채무는 여전히 잔존하고 있으므로 그 부존재를 전제로 하는 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

그러나 원고의 이 사건 청구에는 잔존채무의 변제를 조건으로 이 사건 근저당권 설정등기의 말소를 구하는 취지도 포함되어 있다고 할 것이고, 피고가 잔존채무의 범위에 관하여 다투고 있는 이 사건에서는 이를 미리 청구할 필요도 있다. 따라서 민법 364조에 따라 피고는 원고로부터 앞에서 본 581,125원 및 이에 대하여 피고가 내용증명을 보낸 다음 날인 2021. 2. 11.부터 다 갚는 날까지 이 사건 확인서가 정한 약정 이율인 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급받은 다음 원고에게 이 사건

근저당권 설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 한웅희

별지

목 록

서울시 종로구 호

연와 및 목조도단층 2계건 영업소

1층 215평 4홀

2층 198평 8작

갑구 3번 지분 17분의 2, 갑구 4번 지분 16분의 1, 갑구 14번 272분의 99
지분 전부

별지2

순번	내역	발생기간	지연이자(원)
1	310,000원(=94만 원(=47만 원×2)-63만 원)×24%/365	2020. 12. 30. 하루	203
2	150,000원(=141만 원(=47만 원×3)-126만 원(=63만 원×2))×24%×7/365	2021. 1. 6.부터 2021. 1. 12.까지 7일	690
3	460,000원(=235만 원(=47만 원×5)-189만 원(=63만 원×3))×24%×5/365	2021. 1. 20.부터 2021. 1. 24.까지 5일	1,512
			2,405

