

수원지방법원 성남지원 2023. 8. 22 선고 2022가단5030 판결 [근저당권설정등기 말소]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2023. 7. 18.

판 결 선 고 2023. 8. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 11. 22. 접수 제83766호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 11. 22.경 피고에게 2,000만 원에 대한 차용증서를 작성해 주고, 위 채무의 담보를

위하여 피고에게 원고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 채권최고액을 2,600만 원으로 하는 근저당권을 설정해 주었다(이하 ‘이 사건 근저당권’이라고 한다). 나. 피고는 2022. 3. 31. 이 사건 근저당권에 기하여 이 사건 부동산에 관한 임의경매신청을 하였다가(수원지방법원 성남지원 C), 2022. 5. 17.경 원고로부터 집행비용 300만 원을 포함한 1,300만 원을 지급받고 위 경매를 취하하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1 내지 5호증, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 ‘실투자금 500만 원만 준비하면 나머지 매매대금은 전부 대출 처리하여 이 사건 부동산을 구입할 수 있다’는 피고 측의 말을 믿고 이 사건 부동산을 피고로부터 분양받았으나, 실제로는 매매대금의 전액 대출 처리가 되지 아니하여 결국 피고에게 잔금 2,000만 원을 지급하지 못하였다. 이 사건 근저당권은 위 2,000만 원 채무를 담보하기 위하여 설정된 것인데, 원고는 피고에게 ‘피고 측이 무리하게 이 사건 부동산을 분양한 사정이 있으므로 이를 1,000만 원으로 삭감해 달라’고 요청하여 그 승낙을 받았고, 이후 피고가 이 사건 부동산에 관한 임의경매를 신청하면서 위 1,000만 원에다가 집행비용 300만 원을 변제하면 경매를 취하하겠다고 하여 피고에게 1,300만 원을 변제하였다.

그렇다면 원고와 피고 사이에 이 사건 근저당권의 피담보채무를 집행비용을 포함한 1,300만 원으로 감축하는 내용의 합의가 있었다고 할 것이고, 원고가 이에 따라 피고에게 집행비용을 포함한 1,300만 원을 지급한 이상, 이 사건 근저당권은 그 피담보채무가 모두 소멸하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 근저당권을 말소할 의무가 있다.

나. 판단

원고의 위 주장에 대하여, 피고는 1,300만 원을 지급받으면 ‘경매신청’을 취하한다고 하였을 뿐 이 사건 근저당권의 피담보채무 자체를 원고 주장과 같이 감축해 주거나 또는 이 사건 근저당권 자체를

말소하기로 약정한 사실이 없다면서, 이를 다투고 있다.

그러므로 살피건대, 피고가 이 사건 부동산에 관한 임의경매신청을 하였다가 원고로부터 집행비용 300만 원을 포함한 1,300만 원을 지급받고 위 경매신청을 취하한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이에 나아가 원고와 피고 사이에 이 사건 근저당권의 피담보채무를 집행비용을 포함한 1,300만 원으로 감축하는 내용의 합의가 있었거나(또는 피고가 원고에게 이 사건 근저당권의 피담보채무 중 나머지를 면제해 주었는지), 피고가 위 경매신청 취하 당시 이 사건 근저당권 자체를 말소해 주기로 약정하였다고 볼 수 있는지에 관하여, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 나진이

별지목록

부동산의 표시

1. 1동 건물의 표시

경기도 광주시 , , , 동[도로명 표시] 경기도 광주시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕(경사지붕)

4층 공동주택(다세대주택)

1층 111.10㎡

2층 111.10㎡

3층 111.10㎡

4층 111.10㎡

지층 111.10㎡

전유부분의 건물 표시

호

철근콘크리트조

47.58㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 광주시		대 275㎡
2. 경기도 광주시		대 121㎡
3. 경기도 광주시		대 47㎡
4. 경기도 광주시		대 7㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4. 소유권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4. 450분의 56.25

-이상-

