

수원지방법원 2020. 1. 8 선고 2019가합19903 판결 [근저당권설정등기 말소등기절차이행]

재판경과

수원고등법원 2020. 9. 3 선고 2020나11311 판결

수원지방법원 2020. 1. 8 선고 2019가합19903 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 하기복

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 피앤케이

담당변호사 김원진

변론 종결2019. 12. 11.

판결 선고2020. 1. 8.

주문

1. 피고는 원고로부터 196,843,660원을 지급받은 다음 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2010. 12. 22. 접수 제184532호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2010. 12. 22. 접수 제184532호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2007. 9. 21. 피고와 피고로부터 용인시 수지구 C에 있는 D아파트 E호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 분양받기로 하는 분양계약을 체결하였다.

나. 원고와 피고는 2010. 12. 7. 이 사건 아파트의 분양대금 중 198,000,000원의 지급을 2011. 12. 31.까지 유예하되, 유예기간까지는 잔여 유예원금에 대하여 연 6%의 이자를, 유예기간이 지난 후에는 연 16.38%의 지연손해금을 지급할 것과 피고의 위 유예금 채권을 담보하기 위하여 피고 앞으로 이 사건 아파트에 위 유예금의 120%에 해당하는 금액을 채권최고액으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주기로 약정하였다(이하 '이 사건 약정'이라고 한다).

다. 피고는 2010. 12. 22. 이 사건 아파트의 소유권을 원고에게 이전하는 내용의 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액을 237,600,000원으로, 채무자를 원고로, 근저당권자를 피고로 한 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다)를 마쳤다.

라. 용인시장은 2015. 2. 4. 피고가 체납한 지방소득세 등 합계 3,927,092,660원의 징수를 위하여 이 사건 근저당권부 채권을 압류하였고, 2015. 2. 5. 위 압류사실을 원고에게 통지하였다. 그러나 위 통지 이후에도 원고가 이 사건 약정에 따른 채무를 이행하지 않자 용인시장은 2015. 5. 11. 원고에게 피고의 2015. 3. 31.까지의 체납세액 합계 4,059,085,500원의 지급을 요구하면서 원고가 채무이행을 하지 않을 경우 법적 조치를 취할 것임을 통보하였다.

마. 원고는 용인시에 ① 2015. 6. 29.에 10,000,000원, ② 2015. 12. 30.에 40,000,000원, ③ 2016. 8. 4.에 10,000,000원, ④ 2016. 12. 29.에 30,000,000원, ⑤ 2018. 7. 2.에

50,000,000원, ⑥ 2019. 1. 17.에 58,000,000원을 각 지급하여 합계 198,000,000원을 지급하였다.

바. 용인시장은 2019. 1. 18. 원고에게 '전액충당'을 사유로 이 사건 근저당권부 채권에 대한 압류를 해제한다고 통지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 8호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 용인시의 징수담당자를 만나 이 사건 근저당권부 채무 중 이자 부분을 면제받았고 나머지 원금 198,000,000원을 모두 변제하였다. 용인시는 전액충당을 사유로 이 사건 근저당권부 채권에 대한 압류를 해제하였으므로 이 사건 근저당권부 채권은 변제로 모두 소멸하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고는 용인시에 이 사건 약정에 따른 채무 중 원금을 납부하였을 뿐 이 사건 약정에 따른 이자채무는 아직 남아있으므로, 이 사건 근저당권의 피담보채무는 소멸하지 않았다.

다. 판단

1) 민법 제506조의 면제는 채권의 처분행위이므로 채권의 처분권한을 가지는 자만이 이를 할 수 있다. 원고는 이 사건 근저당권의 피담보채권을 압류한 용인시로부터 이 사건 약정에 따른 채무 중 이자채무를 면제받았음을 전제로 이 사건 근저당권의 말소를 구한다. 그러나 갑 제6호증의 2와 갑 제8호증의 기재만으로 용인시가 이 사건 약정에 따른 원고의 이자채무를 면제하였다고 인정할 수 없고, 이 사건 근저당권의 피담보채권인 이 사건 약정에 따른 채권을 압류하여 그 추심권한만을 가지는 용인시가 이 사건 약정금 채권의 처분권한을 가진다고 할 수도 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 피담보채무 소멸 주장은 받아들이지 않는다.

2) 한편, 앞서 든 증거와 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 원고가 앞서 본 바와 같이 용인시에 변제한 금액을 이 사건 약정에 따른 채권 중 원금 채권의 변제에 충당한 사실을

인정할 수 있다. 따라서 앞서 본 바와 같이 원고가 용인시에 변제한 금액을 원금에 충당한 후 각 기간별 이율에 따른 이자 또는 지연이자를 계산하면 다음과 같다(원 미만 버림으로 계산한다).

$$\textcircled{1} 198,000,000 \times [1 + 25/366, (= 2010. 12. 7.부터 2011. 12. 31.까지)] \times 0.06 = 12,691,475$$

$$\textcircled{2} 198,000,000 \times [3 + 180/365, (= 2012. 1. 1.부터 2015. 6. 29.까지)] \times 0.1638 = 113,291,260$$

$$\textcircled{3} 188,000,000 \times [184/366, (= 2015. 6. 30.부터 2015. 12. 30.까지)] \times 0.1638 = 15,481,337$$

$$\textcircled{4} 148,000,000 \times [218/366, (= 2015. 12. 31.부터 2016. 8. 4.까지)] \times 0.1638 = 14,439,462$$

$$\textcircled{5} 138,000,000 \times [147/365, (= 2016. 8. 5.부터 2016. 12. 29.까지)] \times 0.1638 = 9,103,689$$

$$\textcircled{6} 108,000,000 \times [1 + 185/365, (= 2016. 12. 30.부터 2018. 7. 2.까지)] \times 0.1638 = 26,656,767$$

$$\textcircled{7} 58,000,000 \times [199/365, (= 2018. 7. 3.부터 2019. 1. 17.까지)] \times 0.1638 = 5,179,670$$

이자 합계 196,843,660원, 원리금 합계 254,843,660원

$$\textcircled{8} 254,843,660\text{원} - 58,000,000\text{원}(2019. 1. 17. 변제금액) = 196,843,660\text{원}$$

3) 결국 이 사건 근저당권의 피담보채무는 이 사건 약정에 따른 분양대금 유예금액에 대한 이자채무 196,843,660원이 남아있다고 할 것이고, 피고는 저당권의 불가분성에 의하여 이 사건 근저당권의 채권최고액과 관계없이 원고로부터 위 피담보채무를 모두 변제받은 후 비로소 원고에게 이 사건 근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장판사조정웅

판사이종문

판사연선주

별지