

수원지방법원 2022. 11. 2 선고 2020가합22684 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 김앤전 담당변호사 박홍조

소송복대리인 변호사 이승헌

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 면 담당변호사 김시연

피고보조참가인 C 주식회사

소송대리인 변호사 이향열

변 론 종 결 2022. 9. 21.

판 결 선 고 2022. 11. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2019. 11. 21. 접수 제181605호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 말소등기절차를 이행하라.1)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 6. 7. 피고와 사이에 “용인시 수지구 D 건립사업”을

12,000,000,000원(부가가치세 별도)에 도급하는 내용의 공사계약을 체결하였고, 피고는 위 공사계약에 따른 공사를 진행하기 위하여 위 공사현장에서 건축설계를 위한 비용을 지출하였다.

나. 원고는 피고로부터 2019. 2. 19. 200,000,000원을, 2019. 2. 27. 2,000,000,000원을, 2019. 5. 23. 150,000,000원을 각 차용하였다.

다. 원고는 2019. 9. 3. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)에 관하여 채권최고액을 36억 원으로 하는 근저당권설정계약을 체결하였는데, 근저당권설정계약 당시 채권최고액의 범위 안에서 “원고에 대하여 기왕 현재 부담하고 또는 장래 부담하게 될 단독 혹은 연대채무나 보증인으로서 기명날인한 차용금증서, 각서, 지급증서 등의 채무와 발행 배서 보증 인수한 모든 어음채무 및 수표금상의 채무 또는 상거래로 인하여 생긴 모든 채무”를 담보하기로 약정하였다. 피고는 위 근저당권설정계약에 기하여 이 사건 부동산에 대하여 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳤다.

라. 원고는 2020. 7. 14. 이 사건 근저당권설정등기는 피고측이 위조된 서류에 기하여 마친 것으로서 원인무효라는 취지에서 피고측 관계자인 E, F, G을 사문서위조 및 동행사 등의 혐의로 고소하였다.

이에 대하여 서울서초경찰서는 2022. 1. 25. 피고측으로부터 제출받은 약 37억 원 상당의

공사대금을 지급하였다는 내용의 지출내역 및 원고가 피고로부터 금원을 차용하는 내용의

금전소비대차계약서 등에 비추어 볼 때, 피고가 허위채권에 기하여 근저당권설정등기를

경료하였다고 볼 증거가 불충분하다는 이유로 혐의없음 처분을 하였다. 원고는 위와 같은 취지로 F,

E을 고소하였으나, 수원지방검찰청은 2022. 9. 28. ‘2018. 6. 7.자 원고와 피고 사이의

공사계약서에 따르면 총 계약금 120억 원으로 하는 용인시 수지구 D 건립사업에 대한 계약을 체결한

점, 피고는 2018. 12. 3. 7억 원, 2018. 12. 4. 8억 원의 합계 15억 원을 원고에 송금한 사실이 있는

점, 그 밖에 금전소비대차계약서 및 이에 부합하는 송금내역, 전자세금계산서, 인허가보증보험증권

및 건축허가 수납내역, 관련자들의 진술 등을 종합하여 보면, 피고가 원고에 대한 공사대금 및 대여금 채권이 없음에도 근저당권설정등기를 경료한 것이라고 보기 어렵다'는 취지에서 F, E에 대하여 혐의 없음 처분을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 7호증, 을 제1 내지 13호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 피고와 사이에 근저당권 설정계약을 체결한 사실이 없으므로 이 사건 근저당권설정등기는 원인무효로서 말소되어야 한다.

나. 피고의 주장

피고는 원고로부터 근저당권 설정에 필요한 일체의 서류를 교부받았고, 이 사건 각 근저당권은 원고와 피고 사이의 도급 및 PM 용역 계약에 기한 공사대금 채권 및 대여금을 담보하기 위하여 설정된 유효한 근저당권이다.

3. 청구원인에 대한 판단

원고는 이 사건 근저당권설정등기가 위조된 서류에 기하여 마쳐졌다거나, 대리권 없는 H에 의하여 마쳐진 것으로 무효라고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 든 각 증거, 증인 I의 증언에 의하면, 원고가 피고측 관련자들을 근저당권설정등기 관련 서류를 위조하였다는 등의 혐의로 고소하였으나 피고측 관련자들은 혐의없음 처분을 받은 사실, 증인 I은 이 사건 근저당권설정등기를 마친 법무사 사무실의 사무장으로 일을 했던 자이고 이 사건 근저당권설정등기 신청을 직접 하였는데, 그 당시 부동산권리증, 인감증명서, 인감도장 등 근저당권설정등기시 확인이 필요한 서류가 모두 구비되어 있었으며 이 사건 근저당권설정등기 이전에도 원고와 업무를 한 적이 있었는데 그 때에도 원고의 대표이사가 아닌 H이 인감이나 권리증 등 필요한 서류를 가지고 와서 처리하였다고 진술한 점 등이 인정되는바, 위

인정사실에 의하면 이 사건 근저당권설정등기는 적법하게 마쳐진 것으로 유효한 것으로 판단된다. 원고는 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채권이 부존재하므로 근저당권설정등기는 말소되어야 한다는 취지로도 주장하나, 기초사실에 의하면, 피고는 원고와 공사계약, 금전소비대차계약에 기하여 발생한 원고에 대한 채권을 담보하기 위하여 이 사건 근저당권설정등기를 마친 사실이 인정되고, 원고가 위 채권을 변제하였다는 등의 채권소멸사실을 인정할 아무런 증거가 없는바, 피담보채권이 부존재한다는 취지의 원고의 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김주옥, 판사 박소정, 판사 김성기

별지

〈부동산의 표시〉

- | | | | |
|---|--|-------------|---------------------|
| 1. 경기도 용인시 수지구 | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px;"></div> | 도로 | 1 m ² |
| 2. 경기도 용인시 수지구 | | 임야 | 434 m ² |
| 3. 경기도 용인시 수지구 | | 임야 | 434 m ² |
| 4. 경기도 용인시 수지구 | | 임야 | 539 m ² |
| 5. 경기도 용인시 수지구 | | 도로 | 218 m ² |
| 6. 경기도 용인시 수지구 | | 임야 | 6 m ² |
| 7. 경기도 용인시 수지구 | | 임야 | 1703 m ² |
| (이상 공유자 주식회사 <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> 지분 1703분의 573 전부) | | | |
| 8. 경기도 용인시 수지구 | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px;"></div> | 도로 | 61 m ² |
| 9. 경기도 용인시 수지구 | | 임야 | 434 m ² |
| 10. 경기도 용인시 수지구 | | 임야 | 324 m ² |
| 11. 경기도 용인시 수지구 | | 대 | 493 m ² |
| 12. 경기도 용인시 수지구 | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> | 단독주택 건축물제1동 | |
| [도로명주소]경기도 용인시 수지구 <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> 위 지상 | | | |
| 철근콘크리트구조 기타지붕 2층 단독주택 | | | |
| 1층 94.26 m ² | | | |
| 2층 85.26 m ² | | | |
- 끝.

1) 원고는 2020. 9. 25.자로 별지를 정정하였다.