

의정부지방법원 남양주지원 2024. 9. 25 선고 2024가단24672 판결 [근저당권설정등기말소
청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김성모

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2024. 8. 28.

판 결 선 고 2024. 9. 25.

주 문

- 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주지원 2022. 4. 13. 접수 제42775호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 이 법원이 2024카정2016 강제집행정지 신청사건에 관하여 2024. 3. 4.에 한 강제집행정지결정을 인가한다.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

- (1) 원고는 2022. 4. 11. 피고와 (주)C에게 ‘1억 원을 변제기 2022. 4. 21.로 정하여 차용하였다’는 내용의 차용증(이하 ‘이 사건 차용증’이라 한다)을 작성해 주었고, 원고 명의 계좌로 2022. 4. 13. (주)C가 5,000만 원을, 2022. 4. 14. 피고가 5,000만 원을 각각 송금하였다(이하 위와 같은 피고와 (주)C의 원고에 대한 합계 1억 원의 차용금을 ‘이 사건 차용금’이라 한다).
- (2) 원고는 2022. 4. 13. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 채권최고액이 3억 원이고, 채무자가 원고인 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 위와 같은 근저당권을 ‘이 사건 근저당권’이라 한다).
- (3) 원고는 2022. 5. 20. 피고 명의 계좌로 2,000만 원, (주)C 명의 계좌로 5,000만 원, 2022. 5. 28. 피고 명의 계좌로 3,000만 원을 각각 송금하였다. 또한 원고는 2023. 8. 3. 피고와 (주)C 명의 계좌로 각 276,737원을 송금하였다. 위와 같이 원고가 피고와 (주)C 명의 계좌로 송금한 돈은 이 사건 차용금의 원금과 이에 대한 변제기 다음날인 2022. 4. 22.부터 2023. 8. 3.까지 상법에 정해진 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금 전액이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장 요지

가. 원고 주장 요지

이 사건 근저당권은 이 사건 차용금의 반환채권을 담보하기 위한 것인데, 원고는 2023. 8. 3.까지 피고와 (주)C에게 이 사건 차용금 원금과 변제기 다음날부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금을 모두 변제하였다. 따라서 이 사건 근저당권은 피담보채권이 소멸하였으므로, 피고는 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고 주장 요지

피고와 (주)C는 원고가 운영하는 (주)D 등 및 E에게 마스크 부자재 등을 공급하고 원고 등으로부터 지급받지 못한 물품대금채권이 있었고, 이 사건 근저당권은 위와 같은 물품대금채권을 담보하기 위한 것이므로, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

근저당권에 의하여 담보되는 피담보채무의 내용과 범위는 근저당권설정자와 근저당권자간의 계약, 즉 근저당권설정계약에 의하여 정하여지는 것이다(대법원 1987. 12. 8. 선고 87다카2008 판결, 대법원 1997. 11. 14. 선고 97다32055 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 앞서 든 증거와 갑 제8, 9호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 근저당권설정등기일보다 2일 앞서 작성된 이 사건 차용증 제3항에 “B와 D/F/E이 맺은 계약까지 연대 책임을 진다”라고 기재되어 있는 사실, ② 원고는 마스크, 호흡보호구의 제조 및 판매업을 목적으로 하여 2020. 11. 9. 설립된 (주)F의 대표이사로 취임하였고, 현재 (주)D의 대표이사인 사실, ③ 피고가 이 사건 근저당권 설정 전부터 (주)D에게 물품을 공급해 온 사실을 인정할 수 있다. 그리고 원고는 ‘(주)D를 운영하고 있던 E이 원고에게 마스크 제조업을 권유하여, 원고와 E 등이 (주)F를 설립하였으나, 사업이 원활하지 아니하여 2021. 3. 24. (주)F의 대표이사직을 사임하였는데, E이 2022. 4.경 대규모의 마스크 수출계약이 체결되었다면서 다시 함께 일을 하면 지분을 인정해 주겠으니 마스크 원, 부자재 구입에 필요한 돈을 차용할 수 있도록 해달라고 하여 이 사건 차용금을 차용한 후 E에게 송금하였다’는 취지의 주장을 하였다. 즉, 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 차용금이 (주)F의 마스크 제조 등과 관련이 있다는 것이다.

2) 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 근저당권은 이 사건 차용증 작성일로부터 2일 후에 그 설정등기가

마쳐졌고, 갑 제5호증의 기재에 의하면, 원고와 피고의 대표자 사내이사 G가 이 사건
근저당권설정등기일인 2022. 4. 13. 대화하는 과정에서 아래와 같이 G가 '피고가 원고 측에 1억
원을 넣었고(대여하였고), 원고가 (이 사건 차용증에 기재된 변제기인) 2022. 4. 21.까지 이를
변제하면 이 사건 차용증 제3항의 원고의 연대책임 문구와 무관하게 이 사건 근저당권을 말소해
주겠다'는 취지의 말을 한 사실을 인정할 수 있다.

원 고 : 다, 네, 대표님. 이거, 이거 제가 지금 봤는데,

G : 네.

원 고 : 그 H회사 E이 맺은 계약까지 연대 책임을 진다 이거는 돈이 들어가면 바
로 안 풀어주신다는 거예요?

G : 네?

원 고 : 돈을 만약에 저희가 21일까지 입금을 시켜드리면 바로 풀어주시는 거 아
니예요?

G : 어떤 거요?

원 고 : 설정한 거

G : 아, 네. 다 풀어드릴 거예요.

원 고 : 아, 그런데 아, 이제 3번에 있는 거가 있어서 혹시 이거 때문에 바로 안
풀어주시나 해서 여쭙보는 거예요.

G : 아, 아니예요.

원 고 : 그럼 이 조항은 왜 적으셨는지.

G : 그러니까 지금 그 E 대표하고 지금 쓴 계약서가 있잖아요.

원 고 : 네, 네.

G : 이 계약이 지금 진행이 안 돼 가지고 1억을 넣는 거잖아요.

원 고 : 네.

G : 네. 1억을 그래서 넣는 건데 여기서 어, 1억은 A 대표 책임이고 1억은 E 대표
책임이고 이렇게 중간 지을 필요가 없잖아요.

원 고 : 아, 아니, 그러니까 저는 이게 바로 풀어주시기만 하면 문제 될 거는 없는 데, 혹시 이걸로 해서 안 풀어주시면, 좀 그렇지 않나 싶어서 전화 드리는 거예요.

G : 아, 아니예요. 바로 풀, 바로 풀 거예요.

또한 앞서 든 증거에 의하면, 원고가 이 사건 근저당권 설정일부터 약 13개월 전인 2021. 3. 24. (주)F의 대표이사직에서 사임한 사실, 원고가 이 사건 근저당권 설정일부터 14개월 후인 2023. 6. 15.에야 (주)D의 대표이사로 취임한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고가 위 회사들 또는 E의 피고와 (주)C에 대한 물품대금채무를 연대보증하였다고 하더라도, 그와 같은 연대보증채무까지 이 사건 근저당권의 피담보채무의 범위에 포함시키기로 하는 당사자 사이의 합의가 있었다고 단정하기 어렵다.

3) 따라서 이 사건 근저당권의 피담보채무는 이 사건 차용금반환채무라고 인정할 수 있고, 피고가 주장하는 물품대금지급채무는 이 사건 근저당권의 피담보채무에 포함된다고 볼 수 없는바, 앞서 본 바와 같이 이 사건 차용금반환채무는 원고의 변제로 모두 소멸하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 근저당권을 말소할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박옥희

목 록

(1동의 건물의 표시)

구리시 I에 있는 J아파트 K동

[도로명주소] 구리시 L

(대지권의 목적인 토지의 표시)

구리시 I 대 50,348㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제25층 M호

철골철근콘크리트구조 84.9441㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권

50,348분의 37.1051305. 끝.

