

의정부지방법원 2023. 7. 20 선고 2022가합51758 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원 고 A(개명 전 성명: B)

소송대리인 법무법인 해승

담당변호사 최미현

피 고 C조합

소송대리인 공증인가 법무법인 천우

담당변호사 김영민

변 론 종 결 2023. 6. 29.

판 결 선 고 2023. 7. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2010. 10. 15. 접수 제20710호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

- 별지1 목록 제1, 2항 기재 각 토지에 관하여는 2000. 9. 9., 같은 목록 제3항 기재 건물에 관하여는 1999. 3. 3. 원고, D, E, F 앞으로 각 1/4 지분씩 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 위 각 부동산을 모두 묶어 ‘이 사건 부동산’이라고 한다).
 - 피고는 2010. 9. 29. 별지1 목록 제3항 기재 건물 중 제1층 일부를 원고, D, E, F으로부터 임대차보증금 10억 원에 임차하였고, 위 임대차보증금 반환채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산 전부에 관하여 2010. 10. 15. 채권최고액을 10억 원, 채무자를 원고, 근저당권자를 피고로 하는 공동근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당등기’라고 한다)를 마쳤다.
 - 원고는 2018. 10. 15. 피고에게 매매대금을 1,035,334,300원, 잔금 지급기일을 2018. 10. 24.로 정하여 이 사건 부동산 중 자신이 보유한 지분 전부를 매도하고, 2018. 10. 24. 위 지분 전부에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 위 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)의 특약사항은 별지2 기재와 같다.
 - D, E는 2019. 9. 9. 피고에게 이 사건 부동산 중 자신들이 보유한 각 지분 전부를 매도하고, 2019. 10. 1. 위 각 지분 전부에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 매매계약 특약사항 제8항에 따라 원고에게 이 사건 근저당등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

피고는, ① 원고는 더 이상 이 사건 부동산의 소유자가 아니고, ② 이 사건 부동산에 관하여 경매절차가 개시되어 매각을 앞두고 있는 상태로 이 사건 근저당등기는 말소될 예정이므로, 원고에게는 이 사건 근저당등기의 말소를 구할 소의 이익이 없다고 항변한다.

그러나 ① 근저당권이 설정된 후에 그 부동산의 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 근저당권설정자인 종전의 소유자도 근저당권설정계약의 당사자로서 근저당권소멸에 따른 원상회복으로 근저당권자에게 근저당권설정등기의 말소를 구할 수 있는 계약상 권리가 있으므로 이러한 계약상 권리에 터잡아 근저당권자에게 피담보채무의 소멸을 이유로 하여 그 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다고 봄이 상당하고, 목적물의 소유권을 상실하였다는 이유만으로 그러한 권리를 행사할 수 없다고 볼 것은 아니므로(대법원 1994. 1. 25. 선고 93다16338 전원합의체 판결 참조), 그 취지에 비추어 원고는 근저당권설정계약의 당사자이자 이 사건 매매계약의 당사자로서 그 계약상 권리에 터잡아 이 사건 근저당등기의 말소를 구할 수 있다고 보아야 할 것이고, ② 이 사건 변론종결시까지는 물론 그 후로도 이 사건 근저당등기가 실제로 말소되었음을 인정할 자료를 찾아볼 수 없으므로, 피고가 드는 사정들만으로는 원고에게 이 사건 근저당등기의 말소를 구할 소의 이익이 없다고 보기 어렵다.

따라서 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

4. 본안 판단

가. 인정사실에서 보았듯이 피고는 이 사건 매매계약 특약사항 제8항에서 그 잔금 지급기일까지 이 사건 근저당등기를 말소하기로 약정하였고, 잔금 지급기일인 2018. 10. 24.이 이미 지났음은 명백하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 특약에 따라 이 사건 근저당등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

나. 이에 대하여 피고는 원고, D, E로부터 이 사건 부동산 중 3/4 지분을 이전받으면서 임대차보증금 10억 원 중 7억 5,000만 원은 반환받았으나 F로부터 나머지 2억 5,000만 원은 아직 반환받지 못하였으므로 이 사건 근저당등기는 그 피담보채권이 남아 있는 상태로서 말소되어서는 아니 된다고 주장한다.

그러나 앞서 든 증거들, 갑 제5, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약 특약사항 제8항은 원고가 이 사건 부동산 중 자신이 보유한 지분을 매도하면서 이 사건 부동산의 임대차 및 이 사건 근저당등기와 관련한 부담에서 완전히 벗어나기 위하여 특별히 포함시킨 내용이라고 봄이 타당하고, 오히려 피고의 위 주장대로라면 이 사건

매매계약 특약사항 제8항을 굳이 둘 이유가 없게 되므로, 설령 이 사건 근저당등기의 피담보채무 중 2억 5,000만 원 상당이 남아 있다고 하더라도 원고가 이 사건 매매계약에서 정한 자신의 의무를 다한 이상 피고는 이 사건 근저당등기를 말소하여야 한다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

◎ 이 사건 매매계약 특약사항은 매수인인 피고가 이 사건 부동산의 임대차를 승계하는 것을 전제로 각 임대차에 관한 상세한 내용을 두고(제3 내지 7항), 불분명한 권리의무관계에 관하여도 명시하면서 만약의 경우에 대비하는 내용을 두었다(제7항).

◎ 이 사건 매매계약 당시 원고를 포함한 이 사건 부동산의 공유자들 사이에 임대차보증금 및 차임의 정산이 이루어지고 있었고, 원고와 F 사이에는 그에 관한 민사소송도 진행되는 등 공유자들 사이에 이해관계가 대립하기도 하였는데, 이 사건 매매계약 특약사항에는 위와 같이 공유자들 사이에 분쟁이 있다는 내용 및 원고 외의 다른 공유자가 임대차에 관하여 피고를 상대로 다투더라도 피고가 원고를 상대로 문제 삼지 않는다는 내용이 있다(제11항).

◎ 임차인인 피고에 대한 임대차보증금 반환채무는 이 사건 부동산의 공유자들이 공동으로 부담하여야 함에도 원고만이 이 사건 근저당등기 상의 채무자로 되어 있고, 공유자들 사이에는 이해관계가 대립하기도 하였으므로, 원고로서는 이 사건 근저당등기가 존속함으로써 발생할 수 있는 논란으로부터 벗어나고자 할 충분한 동기가 있었다고 할 것이다.

5. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오태환, 판사 하승수, 판사 정명진

[별지1]

목 록

1. 구리시 G 대 185.5㎡

2. 구리시 H 대 161.7㎡

3. 구리시 G, H 지상

철근콘크리트조 스라브층 근린생활시설

1층 206.50㎡(소매점),

2층 206.50㎡(당구장)

지하 206.50㎡(다방). 끝.

[별지2]

특약사항

1. 현 상태에서의 매매계약이다.
2. 매매목적물의 부동산은 [], [], [], [] 각 1/4 지분으로
공동 소유하고 있다.
3. 현재 임대보증금 및 월임대료 현황
 - 1) [] 전세보증금 1,000,000,000원,
매월 10억 원에 대한 부가가치세
 - 2) 초과 보증금 104,490,000원, 월임대료 금2,303,000원(부가가치세 포함)
 - 3) 내과 보증금 115,780,000원, 월임대료 금2,400,000원(부가가치세포함)
 - 4) 약국 보증금 30,000,000원, 월임대료 금2,024,000원(부가가치세 포함)
4. 매매대금 중 위 임대차의 보증금 합계 1,250,270,000원에 대하여 매도인
의 지분 1/4에 해당하는 금312,567,500원은 매매대금(잔금)에서 상계 정
산하며, 현 임대차계약은 매수인이 승계한다. <공시가격 52,116,800원>
5. 위 항의 임차인의 월 차임은 잔금일 기준으로 정산하며 잔금일까지는 매
도인 수익으로 하고, 잔금일 다음 날부터 매수인의 수익으로 한다.
6. 각종 공과금은 각 임차인이 납부했으며 매도인인 []은 정산할 것이
없다. []은 []로부터 잔금을 지급 받음과 동시에 []
에게 소유권이전에 필요한 서류를 넘겨준다.
7. 현재 []으로 사용하고 있는 곳은 [], [], [], []가 매
매목적물 부동산을 증여받기 전부터 '꽃집'으로 사용하던 곳으로 임대차
보증금이 얼마인지, []의 임차인이 누구와 임대차계약을 체결하였는
지, []의 임차인이 누구에게 차임을 지급하고 있는지 여부가 명확하지
않다.
[]와 []은 []의 임차인이 공유자들과 적법하게 임대
차계약을 체결하였는지 여부조차 정확하게 알지 못하고 있다.
[] 임차인의 임대차계약은 공유자들과의 적법한 임대차계약이 아닌

것으로 판단되나, 추후 만약 []의 임차인이 임대차계약 종료를 이유로 공유자들에게 임대차보증금 반환을 청구하여 []의 임차인이 승소할 경우 []이 위 임대차보증금의 1/4을 부담한다.

- o. []는 매매목적물에 대한 잔금 지급시기까지 매매목적물에 대하여 근저당권자 [], 채무자 [], 채권최고액 10억 원으로 마친 의정부지방법원 구리동기소 2010. 10. 15. 접수 제20710호 근저당권설정등기를 말소한다.

9. 매매대금 1,035,334,300원

[건물금액 : 103,343,000원, 토지금액 : 921,657,000원, 부가가치세 : 10,334,300원]

10. 기타 사항은 부동산 매매 관례에 따르기로 한다.

11. 현재 [], [], [], [] 사이에 매매목적물 부동산에 관하여 임대차보증금 및 차임에 대한 정산을 하고 있고, []은 []을 상대로 위 정산에 관한 소송을 제기하였다.

[]는 공유자들 사이에 위와 같은 분쟁이 있다는 사실을 인지하고 [] 소유의 1/4 지분을 매수한다.

[]은 [], [], []와의 정산을 마무리하고 분쟁을 종식시키기 위해 [], []를 상대로 하는 추가 소송을 제기하고 그 결과에 따라 정산하고, 매수인인 []에게 손해가 없도록 한다.

[]는 [], [], []가 만약 []의 1/4지분의 매수인인 []를 상대로 매매목적물 부동산에 관하여 임대차보증금 및 차임에 대한 이의를 제기하거나 민사소송을 제기하더라도 []을 상대로 이의제기를 하거나 민사소송을 제기하지 않으며 행사상 고소나 고발을 하지 않는다.

12. 단 위3항의 현재 임대차계약 및 보증금 등이 매도인의 계약에 기재한 사실과 다를 경우 매도인의 지위를 승계한 매수인이 그에 따라 증가한 금액을 책임져야 할 경우가 있을 때에는 매도인인 []이 그에 관한 금액을 전부 책임지기로 한다.

