

인천지방법원 2018. 10. 12 선고 2018가단7015 판결 [근저당권설정등기말소등]

재판경과

인천지방법원 2019. 8. 29 선고 2018나7016 판결

인천지방법원 2018. 10. 12 선고 2018가단7015 판결

전문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 박정혁

변론 종결 2018. 9. 28.

판결 선고 2018. 10. 12.

주문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 제1 토지에 관하여 인천지방법원 부천지원 2017. 6. 27. 접수 제58680호로 마친 근저당권설정등기에 대하여,

나. 별지 목록 기재 제2 토지에 관하여 대전지방법원 청양등기소 2017. 6. 28. 접수 제5659호로 마친 근저당권설정등기에 대하여,

다. 별지 목록 기재 제3 토지에 관하여 창원지방법원 함안등기소 2017. 6. 27. 접수 제12985호로 마친 근저당권설정등기에 대하여

각 2018. 9. 3. 변제를 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라.

2. 이 법원이 2018카정62 강제집행정지 신청사건에 관하여 2018. 3. 7. 한 강제집행정지결정을 인가한다.

3. 소송비용은 각자 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 피고는 2017. 6. 26. 원고에게 3,000만 원(이하 '이 사건 대여금'이라 한다)을 이율 연 24%, 변제기 2017. 9. 26.로 정하여 대여하였고, 같은 날 위 원리금 채권을 담보하기 위하여 원고와 그 소유의 별지 목록 기재 각 토지에 관한 근저당권설정계약(이하 '이 사건 각 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 각 근저당권설정계약에 따라, 2017. 6. 27. 같은 목록 기재 제1 토지에 관하여 채권최고액 1,500만 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 된, 2017. 6. 28. 같은 목록 기재 제2 토지에 관하여 채권최고액 1,500만 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 된, 2017. 6. 27. 같은 목록 기재 제3 토지에 관하여 채권최고액 4,000만 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 된 각 주문 기재의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

다. 근저당권자인 피고의 신청으로 2017. 9. 27. 위 제3 토지에 관하여 창원지방법원 마산지원 C로

임의경매개시결정이 내려졌다.

라. 원고는 피고를 피공탁자로 하여, 2018. 2. 6. 인천지방법원 2018년 금 제1591호로 이 사건 대여 원금 3,000만 원과 그때까지의 이자 합계 34,458,082원 전액을, 2018. 9. 3. 인천지방법원 2018년 금 제9978호로 위 강제집행비용 679,700원을 각 변제 공탁하였다.

마. 한편 원고는 2018. 3. 6. 이 사건 대여 원리금 채무가 전부 변제되었음을 내세워 이 법원 2018카정62호로 위 임의경매절차에 대한 정지신청을 하여, 2018. 3. 7. 이 법원으로부터 위 경매절차를 이 사건 제1심 판결 선고 시까지 정지한다는 내용의 강제집행정지 결정을 받기에 이르렀다.

[인정 사실] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 3, 갑 제2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

근저당권설정계약서는 처분문서이므로, 특별한 사정이 없다면 계약 문언대로 해석하는 것이 원칙이다. 그러나 근저당권설정계약서가 일률적으로 부동산자로 인쇄된 계약서인 경우, 해당 계약서에서 피담보채무의 범위를 '근저당권을 설정하면서 빌리는 차용금 채무 외에 기존의 채무나 장래에 부담하게 될 다른 원인에 의한 모든 채무도 포괄적으로 포함하는 것'으로 기재될 수 있다. 이 경우 해당 채무와 장래 채무의 성립 경위 등 근저당권설정계약의 체결 경위, 관행, 각 채무액과 근저당권 채권최고액과의 관계, 다른 채무에 대한 별도의 담보 확보 여부 등 여러 사정에 비추어 볼 때, 당사자의 의사는 해당 차용금 채무를 비롯하여 특정 채무만을 근저당권의 피담보채무로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적일 때에는 계약서의 피담보채무에 관한 포괄적 기재는 예문에 불과한 것으로 보아 구속력을 배제하는 것이 타당하다(대법원 2003. 3. 14. 선고 2003다2109 판결 등 참조).

을 제1호증의 1, 2, 3, 을 제2호증의 각 기재에 의하면, 원고와 피고 사이에 작성된 이 사건 각 근저당권설정계약서의 제1조에는 피담보채무에 관하여 '기왕 현재 부담하고 또는 장래 부담하게 될 단독 혹은 연대채무자 보증인으로서 기명날인한 차용금증서 각서 지급증서 등의 채무와 발행 배서 보증 인수한 모든 어음 채무 및 수표상의 채무 또는 상거래로 인하여 생긴 모든 채무'라고 기재되어

있는 사실, 원고가 2017. 8. 18. 피고로부터 6억 원을 이율 연 24%, 연체이자율 연 26.4%, 변제기 2017. 10. 18.로 정하여 추가로 차용한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 나온 증거들과 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 이 사건 각 근저당권설정계약서 중 피담보채무 부분은 일률적으로 부동산자로 인쇄되어 있었던 사실, 이 사건 대여 원금 채무액은 3,000만 원이고, 이 사건 각 근저당권 채권최고액은 합계 7,000만 원(=1,500만 원+1,500만 원+4,000만 원)인 반면, 추가 차용 원금은 6억 원이어서 거래관념이나 관행에 비추어 이 사건 각 근저당권의 채권최고액은 피담보채무가 이 사건 대여 원리금인 것을 전제로 정해졌고, 원고가 이 사건 각 근저당권으로 추가 대여 원리금 채권을 담보할 의사는 없었다고 보아야 하는 점, 추가 차용 당시 작성된 차용증에는 제공되는 담보에 관하여 인천 남구 D(토지, 건물), 채권최고액 9억 원이라고 기재되어 있을 뿐 이 사건 대여금 채무 혹은 이 사건 각 근저당권과 관련된 내용은 포함되어 있지 않았던 사실, 피고는 2017. 9. 26. 위 제3 토지에 관하여 위 경매를 신청하면서 청구금액을 31,459,726원으로 기재하였고, 이 사건 각 근저당권 설정 후 그 채권최고액의 변동은 없었던 점, 추가 차용 원리금 채무에 대하여는 2017. 8. 18. 원고 소유의 인천 남구 D 대 127.9m² 및 그 지상 3층 건물에 관하여 각 채권최고액 9억 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 된 근저당권설정등기가 마쳐짐으로써 별도의 담보가 확보된 점 등을 종합하여 보면, 원고와 피고의 의사는 이 사건 대여 원리금 채무만을 이 사건 각 근저당권의 피담보채무로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적이므로, 이 사건 각 근저당권설정계약서의 피담보채무에 관한 포괄적 기재는 예문에 불과한 것으로 보아 그 구속력을 배제하는 것이 타당하다.

원고가 이 사건 대여 원리금 채무와 위 강제집행비용을 모두 변제한 이상, 피고는 원고에게 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무를 부담한다.

판사박대준

별지