

인천지방법원 2018. 9. 13 선고 2018가단7664 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2018. 8. 23.

판결 선고 2018. 9. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2014. 6. 18. 접수 제56716호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 4. 22. 피고와 사이에 피고 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각

부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금 1억 1,500만 원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2014. 6. 12. 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2014. 6. 11. 피고와 사이에 이 사건 매매계약에 관하여 다음과 같은 합의(이하 '이 사건 제1합의'라 한다)를 하였다.

(1) 이 사건 매매계약의 매매대금 10억 원 중 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권 피담보채무 4억 원, 임차보증금 4억 6,300만 원은 원고가 이를 인수하는 것으로 같음하고, 잔액 1억 3,700만 원을 지급한다.

(2) 원고는 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음 위 잔대금 중 3,000만 원을 피담보채무로 하여 피고 앞으로 근저당권을 설정하여 주기로 한다.

(3) 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 403호에 관하여 임대차계약이 체결되는 대로 위 3,000만 원의 피담보채무를 변제하기로 한다.

다. 원고는 2014. 6. 12. 이 사건 각 부동산에 관하여 서인천새마을금고 앞으로 채권최고액 4억 800만 원, 채무자 원고인 근저당권설정등기를, 피고 앞으로 채권최고액 3,300만 원, 채무자 원고인 주문 제1항 기재 근저당권설정등기(이하 이를 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 각 마쳐주었다.

라. 원고는 2015. 2. 2. 피고와 사이에 이 사건 매매계약의 대금지급 조건에 관하여 다음과 같은 재합의(이하 '이 사건 제2합의'라 한다)를 하였다.

(1) 피고는 이 사건 건물 중 203, 303호의 미닫이문을 설치해 주고, 옥상 및 결로 등 보수공사를 해주기로 한다.

(2) 이 사건 매매계약에 따라 원고가 지급해야 할 매매대금 중 미지급 차임, 전기세, 수도세 등을 정산한 잔액은 2,945만 원이다. 원고는 그 중 2,645만 원을 2015. 2. 3.까지 지급하고, 피고는 이 사건 근저당권설정등기를 말소하기로 한다. 원고는 제(1)항 기재 공사가 완료된 다음 피고에게 나머지 300만 원을 지급하기로 한다.

마. 원고는 이 사건 제2합의 무렵 피고에게 위 2,645만 원을 지급하였다.

바. 피고는 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 제2합의에서 정한 보수공사를 완료하지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재,

변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면 피고는 이 사건 제1, 2합의를 통하여 매매잔대금 중 2,645만 원을 원고로부터 지급받은 다음 이 사건 근저당권설정등기를 말소하기로 약정하였다고 볼 것이고, 원고는 피고에게 위 2,645만 원을 지급하였으므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 원고의 과실로 이 사건 건물 세대에서 발생한 유선방송 수신료에 관하여 체납금 독촉을 받고 있는바, 원고로부터 이를 지급받기 전에는 원고의 근저당권 말소 청구에 응할 수 없다고 주장하므로 보건대, 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 케이티 이용요금 합계 726,290원에 관하여 최고를 받은 사실은 인정되나, 위 체납액이 원고의 매매대금 잔대금과 동일성이 있는 채무로서 위 2,645만 원에 추가되어야 한다거나, 그밖에 피고의 근저당권 말소의무와 선이행 또는 동시이행관계에 있다고 보아야 할 특별한 사정을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사조동은

별지