

인천지방법원 2019. 8. 29 선고 2018나7016 판결 [근저당권설정등기말소등]

재판경과

인천지방법원 2019. 8. 29 선고 2018나7016 판결

인천지방법원 2018. 10. 12 선고 2018가단7015 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 헌암

담당변호사 박정혁

변론 종결 2019. 7. 18.

판결 선고 2019. 8. 29.

제1심판결 인천지방법원 2018. 10. 12. 선고 2018가단7015 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 모두 기각한다.
3. 인천지방법원 2018카정62 강제집행정지 신청사건에 관하여 위 법원이 2018. 3. 7.에 한 부동산 임의경매절차 정지결정을 취소한다.
4. 소송총비용은 원고가 부담한다.

5. 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게, 별지 목록 제1항 기재 토지에 관하여 인천지방법원 부천지원 2017. 6. 27. 접수 58680호로 마친 근저당권설정등기에 대하여, 별지 목록 제2항 기재 토지에 관하여 대전지방법원 청양등기소 2017. 6. 28. 접수 제5659호로 마친 근저당권설정등기에 대하여, 별지 목록 제3항 기재 토지에 관하여 창원지방법원 함안등기소 2017. 6. 27. 접수 제12985호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 각 2018. 9. 3. 변제를 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2017. 6. 26. 원고에게 3,000만 원(이하 '이 사건 대여금')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 근저당권(이하 '이 사건 각 근저당권') 설정계약을 체결하였다. 위 각 근저당권설정계약서 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 어음채무 및 수표상의 채무 또는 상거래로 인하여 생긴 모든 채무'라고 기재되어

있다.

나. 이 사건 각 근저당권설정계약에 따라, 2017. 6. 27. 같은 목록 기재 제1항 토지에 관하여 채권최고액 1,500만 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 된, 2017. 6. 28. 같은 목록 기재 제2항 토지에 관하여 채권최고액 1,500만 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 된, 2017. 6. 27. 같은 목록 기재 제3항 토지에 관하여 채권최고액 4,000만 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 된 각 주문 기재의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

다. 근저당권자인 피고의 신청으로 2017. 9. 27. 위 제3항 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. 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.

바. 원고는 2017. 8. 18. 피고로부터 6억 원을 추가로 차용하면서(이율: 월 2%, 차용기간: 차용일로부터 2개월) 피고에게 인천 남구 D 토지 및 지상 건물에 대하여 근저당권(채권최고액 9억 원)을 설정해 주었다. 원고가 위 차용금 지급을 지체하자, 피고는 위 주안동 토지 및 지상 건물에 대하여 임의경매를 신청하여 원리금 744,394,520원 중 646,851,230원을 지급받았다.

[인정근거] 갑 1~4호증, 을 1~3호증(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 토지를 담보로 제공하고 3,000만 원을 차용하면서 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지에 대하여는 각 채권최고액을 1,500만 원으로 하는 근저당권 설정을 하였고, 별지 목록 제3항 기재 토지에 대하여는 위 차용금 3,000만 원에 대하여 중첩적으로 근저당권을 설정하면서 채권최고액을 4,000만 원으로 정하였다. 따라서 이 사건 각 근저당권의 피담보채무는 위

차용원금 3,000만 원 및 이에 대한 약정이자 상당액으로 제한되어야 하고, 원고가 이 사건 대여금 채무와 집행비용을 모두 변제한 이상, 피고는 원고에게 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무를 진다.

3. 판단

가. 근저당권설정계약서가 부동산자로 인쇄된 일반거래약관의 형태를 취하고 있다고 하더라도 이는 처분문서라 할 것이므로 그 진정성립이 인정되는 때에는 특별한 사정이 없는 한 그 계약서의 문언에 따라 의사표시의 내용을 해석하여야 하는 것이고, 다만, 그 근저당권설정계약 체결의 경위와 목적, 피담보채무액, 근저당설정자와 채무자 및 채권자와의 상호관계 등 제반 사정에 비추어 당사자의 의사가 계약서 문언과는 달리 일정한 범위 내의 채무만을 피담보채무로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적이라고 인정되는 경우에 당사자의 의사에 따라 그 담보책임의 범위를 제한할 수 있다(대법원 2015. 7. 9. 선고 2015다11113 판결 등 참조).

나. 살피건대 이 사건 각 근저당권설정계약서에 '원고는 원고가 위 금액 범위 안에서 피고에 대하여 기왕 현재 부담하고 또는 장래 부담하게 될 단독 혹은 연대채무자 보증인으로서 기명날인한 차용금증서, 각서 지급증서 등의 채무와 발행 배서 보증 인수한 모든 어음채무 및 수표금상의 채무 또는 상거래로 인하여 생긴 모든 채무를 담보코자 별지 목록 기재 각 토지에 근저당권을 설정한다.'라는 취지의 문언이 기재되어 있음은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 근저당권설정계약서 하단에 원고와 피고의 각 기명날인이 되어 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 근저당권설정계약서의 문언대로 원고는 피고에게 채권최고액 합계를 7,000만 원으로 한 포괄근저당권을 설정해 주었다고 보아야 한다.

원고가 이 법원에 이르기까지 제출한 증거들과 이 사건 각 근저당권설정계약서 중 피담보채무 부분이 부동산자로 인쇄되어 있었던 점, 원고가 추가 차용시 인천 남구 D 토지 및 그 지상 건물을 담보로 제공하였던 점 등의 사정들만으로 이 사건 근저당권설정계약서의 문언과 달리 이 사건 각 근저당권의 피담보채무가 이 사건 대여금 채무에 한정된다고 단정하기는 어렵고, 향후 원, 피고 사이에 발생할 채무를 이 사건 근저당권의 피담보채무에서 제외한다는 명시·묵시적 합의가 당사자 사이에 있었음을 추인할 만한 특별한 정황도 찾아볼 수 없다. 그렇다면 이 사건 각 근저당권은 포괄근저당권으로서, 그

피담보채무에는 원고의 피고에 대한 이 사건 대여금 채무 뿐만 아니라 이 사건 각 근저당권설정계약이 체결된 후인 2017. 8. 18. 추가 대여금 채무까지 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 모두 기각하며, 이 법원이 2018카정62 강제집행정지 신청사건에 관하여 2018. 3. 7.에 한 부동산 임의경매절차 정지결정을 취소한다.

재판장판사김종민

판사김동현

판사윤재남

별지