

인천지방법원 2020. 9. 10 선고 2019가단32926 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고C

변론 종결 2020. 8. 20.

판결 선고 2020. 9. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 강화등기소 2012. 3. 20. 접수 제7381호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 2013. 1. 21. 변제를 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 대부업체인 주식회사 D(이하 '소외 회사'라 한다)에 금전 대여를 요청하였고, 2012. 3. 20. 소외 회사가 소개한 피고와 사이에, 피고가 원고에게 1,000만 원을 이자 월 2.5%, 기한 2012. 9. 20.까지로 정하여 대여하기로 하는 대여 약정(이하 '이 사건 대여 약정'이라 한다)을 체결하였다. 당시 원고는 소외 회사의 사무실에서 소외 회사의 직원과 이 사건 대여 약정서를 작성하였고, 피고는 참석하지 않았다.

나. 원고는 소외 회사에 원고 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관한 근저당권설정 관련 서류를 제공하고 피고와 이 사건 아파트에 대한 근저당권설정계약을 체결하였고, 2012. 3. 20. 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 1,500만 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)설정등기가 마쳐졌다.

다. 소외 회사는 원고에게 2012. 3. 21. 'E' 명의의 예금계좌를 통해 피고 명의로 900만 원을 송금하였다.

라. 원고는 소외 회사가 지정한 'E' 명의의 예금계좌로 이 사건 대여 약정에 따른 이자 명목으로 월 250,000원을 송금하였고, 소외 회사는 피고에게 수수료를 제외한 나머지 월 150,000원을 원고의 명의로 송금하였다.

마. 원고는 2013. 1. 21. 소외 회사의 사무실에서 소외 회사에 이 사건 대여 원금 등 1,000만 원을 변제하고 같은 일자로 소외 회사로부터 '1,000만 원, 2012. 3. 20. 대출금 상환, 채권자 피고 대리인 소외 회사'라 적힌 영수증을 건네받았다.

바. 소외 회사는 피고에게 이 사건 대여금 명목으로 원고의 명의로 2015. 1. 17. 300만 원을, 2015. 6. 19. 300만 원을 각 송금하였고, 그 이후로 원고 명의로 이자 명목으로 12만 원을 송금하였다.

사. 원고는 2015. 11. 23. F에게 이 사건 아파트를 매도하고 F 앞으로 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거]

갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

(1) 원고 원고는 피고를 대리한 소외 회사에 이 사건 대여금을 전액 변제하였고 이 사건 근저당권의 피담보채무가 소멸한 이상 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

(2) 피고 피고는 소외 회사에 이 사건 대여금을 변제받을 권한을 위임한 적이 없고, 이 사건 대여 약정에 따른 원금 400만 원을 변제받지 못하였으므로 위 400만 원을 먼저 변제받기 전까지는 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 없다.

나. 판단

(1) 관련 법리 계약이 적법한 대리인에 의하여 체결된 경우에 대리인은 다른 특별한 사정이 없는 한 본인을 위하여 계약상 급부를 변제로서 수령할 권한도 가진다. 그리고 대리인이 그 권한에 기하여 계약상 급부를 수령한 경우에, 그 법률효과는 계약 자체에서와 마찬가지로 직접 본인에게 귀속되고 대리인에게 돌아가지 아니한다(대법원 2011. 8. 18. 선고 2011다30871 판결 등 참조).

사채알선업자가 사채를 얻으려는 사람으로부터 금전 차용을 의뢰받을 때에 담보물이 확실하면 담보관계 서류를 받아 두고, 사채를 놓으려는 사람들이 돈을 놓아 달라고 하면 그들로 하여금 미리 확보해 놓은 담보물 가운데 적당한 것을 담보로 하여 돈을 대여하도록 하였고, 이 경우 사채를 얻은 쪽이나 놓은 쪽 모두 상대방이 누구인지 모른 채, 또한 상대방이 누구인지 상관하지 아니하고 사채알선업자를 신뢰하여 그로 하여금 사채를 얻는 쪽과 놓는 쪽 쌍방을 대리하여 금전 소비대차계약과 담보권설정계약을 체결하도록 하는 방식으로 사채알선업을 하는 경우, 그 사채알선업자는 소비대차계약의 체결에 있어서 대주에 대하여는 차주의 대리인 역할을 하고, 반대로 차주에 대하여는 대주의 대리인 역할을 하게 되는 것이고, 대주로부터 소비대차계약을 체결할 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 소비대차계약에서 정한 바에 따라 차주로부터 변제를 수령할 권한도 있다고 봄이 상당하므로 차주가 그 사채알선업자에게 하는 변제는 유효하다(대법원 1997. 7. 8. 선고 97다12273 판결 등 참조).

(2) 앞서 인정한 사실을 위 법리에 비추어 살피건대, 대부업체인 소외 회사가 원고와 피고 사이에 이 사건 대여 약정 및 근저당권설정계약의 체결을 알선하고 각 계약서를 작성한 점에 비추어 보면, 소외 회사는 피고로부터 이 사건 대여 약정 등을 체결할 대리권을 수여받았다고 할 것이고, 소외 회사가 원고에게 이 사건 대여금을 송금하고, 원고는 소외 회사가 지정한 바에 따라 소외 회사에 이 사건 대여

약정에 따른 이자를 매월 지급하였으며, 피고는 소외 회사에 대여금을 지급하고 소외 회사로부터 이 사건 대여 약정에 따른 이자 중 소외 회사에 대한 수수료를 제외한 나머지 금액을 지급받아 온 점 등에 비추어 보면, 소외 회사는 원고로부터 변제를 수령할 권한도 있다고 봄이 상당하므로 원고가 소외 회사에게 한 변제는 유효하다.

앞서 인정한 바와 같이 원고가 소외 회사에 매월 이자를 지급하고 2013. 1. 21. 이 사건 대여 약정에 따른 대여금 상환 명목으로 1,000만 원을 변제하고 같은 일자로 소외 회사로부터 영수증을 건네받은 점 등에 비추어 보면, 원고는 2013. 1. 21. 소외 회사에 이 사건 대여 약정에 따른 채무원리금을 전액 변제하였다고 봄이 상당하므로, 이로써 이 사건 근저당권의 피담보채무는 소멸하였고, 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사홍다선

별지