

인천지방법원 2021. 9. 23 선고 2021가단5255 판결 [근저당권설정등기말소등기]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 C

피 고 1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

6. I

변 론 종 결 2021. 9. 9.

판 결 선 고 2021. 9. 23.

주 문

1. 원고들에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 D, E, F, G, H은 각 5분의 1 지분에 관하여 인천지방법원 등기국 1993. 9. 1. 접수 제109208호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를,

나. 피고 I은 인천지방법원 등기국 1996. 3. 18. 접수 제36277호로 마친 근저당권설정등기의

말소등기절차를 각 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. J 소유이던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여, 1993. 9. 1. 같은 일자 설정계약을 원인으로 하여 채무자 K, 채권최고액 22,500,000원, 근저당권자 L으로 하는 근저당권(이하 ‘이 사건 ① 근저당권’이라 한다)설정등기가 마쳐졌다.

나. 피고 I은 인천지방법원 1994카단21884호로 이 사건 건물에 관하여 청구금액을 5,000,000원으로 하는 가압류(이하 ‘이 사건 가압류’라 한다)결정을 받았고 1994. 12. 10. 이 사건 가압류결정의 기입등기가 마쳐졌다. 이 사건 건물에 관하여 1996. 3. 18. 같은 달 16.자 설정계약을 원인으로 하여 채무자 J, 채권최고액 15,000,000원, 근저당권자 피고 I으로 하는 근저당권(이하 ‘이 사건 ② 근저당권’이라 한다)설정등기가 마쳐졌다.

다. J은 1996. 3. 28. 사망하였고(이하 ‘망 J’이라 한다), 그 상속인으로는 자녀들인 원고들, M, N, O이 있다. L은 2012. 5. 7. 사망하였고, 그 상속인으로는 자녀들인 피고 D, E, F, G, H이 있다.

라. M, N, O(이하 ‘M 등’이라 한다)의 채권자인 P 주식회사(이하 ‘소외 회사’라 한다)는 피고들을 상대로 의정부지방법원 2015가단101719호로 M 등을 대위하여 이 사건 ①, ②

근저당권설정등기에 관한 말소등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2017. 7. 11.

이 사건 ①, ② 근저당권의 피담보채권이 시효 소멸하였음을 들어 ‘피고들은 N 등에게 이 사건 ①, ②

근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라’는 판결을 선고하였다. 이에 피고들이 의정부지방법원

2017나209755호로 항소하였으나, 위 법원은 2018. 12. 21. 이 사건 ①, ② 근저당권의 피담보채권이 실제 존재하거나, 그 피담보채권이 이 사건 건물에 관한 임대차보증금반환채권으로 변경되었다고 인정하기 어렵다는 이유로 피고들의 항소를 기각하는 판결을 선고하였고, 피고들이 대법원 2019다206520호로 상고하였으나, 대법원은 2019. 5. 10. 상고를 기각하는 판결을 선고하였다(이하 위와 같이 확정된 제1심 판결을 ‘관련 판결’이라 한다).

마. 소외 회사가 피고 I을 상대로 이 사건 가압류결정의 취소 신청을 하여 위 가압류결정을 취소하는 결정이 내려져 확정되었고(인천지방법원 2015카단50065호, 위 법원 2015라819), 이 사건 가압류결정의 기입등기는 2019. 11. 13. 말소되었다.

바. 한편, 소외 회사는 M 등을 대위하여 2019. 7. 19. 이 사건 건물에 관하여 원고들 및 M 등 앞으로 각 5분의 1 지분에 관하여 1996. 3. 28.자 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 관련 판결에 따라 원고들 지분에 관하여 각 근저당권이 설정되는 내용으로 이 사건 ①, ② 근저당권설정등기에 관한 근저당권변경의 부기등기가 각 마쳐졌다.

사. 소외 회사는 2019. 8. 9. 인천지방법원 Q로 이 사건 건물 중 M 등 지분에 관하여 강제경매개시결정을 받았고, 위 경매 절차에서 R은 2020. 9. 15. 위 건물 중 5분의 3 지분을 낙찰받아 2020. 10. 5. R 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

아. 위 법원은 위 경매 절차에서 2020. 10. 21. 피고 I의 처인 S에 대하여 최우선소액임차인으로서 12,000,000원을 배당하는 내용의 배당표를 작성하였고, 위 배당표는 그대로 확정되었다.

【인정근거】갑 제1호증, 갑 제2, 3호증의 각 1, 2, 갑 제4, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 D, E, F, G, H에 대한 청구에 관한 판단

위 1.항에서 인정한 사실에 의하면, 망 L의 이 사건 ① 근저당권의 피담보채권은 당초부터 존재하지 아니하거나, 이 사건 ① 근저당권의 설정계약일인 1993. 9. 1.로부터 10년이 경과함으로써 시효로 소멸하였으므로, 망 L의 상속인인 피고 D, E, F, G, H은 원고들에게 이 사건 ① 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다[원고들은 피고 D, E, F, H으로부터 원고들 주장 사실을 다투지 아니한다는 내용의 서류에 위 피고들의 인감도장을 날인받아 이 법원에 제출하였다].

3. 피고 I에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

원고들은 피고 I에 대하여 이 사건 ㉔ 근저당권의 피담보채권이 당초부터 존재하지 않거나 이미 시효로 소멸하였음을 들어 위 근저당권설정등기에 관한 말소등기절차의 이행을 구한다. 이에 대하여 피고 I은 ㉔ 망 J에 대한 대여금 15,000,000원, ㉔ 이 사건 건물에 관한 가압류 청구금액 5,000,000원, ㉔ 이 사건 건물에 관한 임대차계약에 따른 임대차보증금 12,000,000원의 채권을 임대차보증금으로 하여 이 사건 ㉔ 근저당권의 피담보채권으로 하기로 하고 이 사건 건물을 점유사용하여 왔고, ㉔ 위 건물에 관하여 2018년경 수리비 5,400,000원을 지출하였으므로 원고들로부터 합계 37,400,000원을 변제받은 다음 이 사건 ㉔ 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다는 취지로 다룬다.

나. 판 단

㉔ 앞서 본 관련 소송의 경과와 이 사건에서 피고 I이 그 대여금 주장을 증명하는 별다른 증거를 제출하지 아니한 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 이 사건 건물에 관하여 이 사건 ㉔ 근저당권설정등기가 마쳐진 사정만으로는 피고 I이 망 J에 대하여 15,000,000원을 대여한 사실을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

㉔ 이 사건 건물에 관하여 청구금액을 5,000,000원으로 하는 이 사건 가압류결정이 내려져 그 가압류 기입등기가 마쳐져 있던 사정만으로는 피고 I이 망 J에 대하여 5,000,000원 상당의 채권을 가지고 있었던 것으로 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

설령 피고 I이 망 J에 대하여 대여금 등 채권을 가지고 있었다고 하더라도 이 사건 ㉔ 근저당권의 설정계약일 내지는 이 사건 가압류 신청 무렵부터 10년이 경과하여 이미 시효로 소멸하였다.

㉔ 원고들이 피고 I과 사이에 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였거나, 그 임대차보증금반환채권을 이 사건 ㉔ 근저당권의 피담보채권으로 변경하기로 약정하였다고 볼 만한 증거가 없다[을바 제7호증은 피고 I이 S을 대리하여 N와 사이에 1999. 10. 18.자로 작성한 임대차계약서이므로 원고들이 위 임대차계약서에 따른 임대차보증금반환채무를 부담한다고 보기

어렵고, S은 관련 경매 절차에서 위 임대차계약서에 기재된 임대차보증금 12,000,000원을 배당받았다].

㉠ 피고 I이 그 주장의 수리비를 지출하였다고 하더라도, 위 수리비 채권이 이 사건 ㉡ 근저당권의 피담보채권이 된다고 보기도 어렵다.

따라서 이 사건 ㉡ 근저당권의 피담보채권은 당초부터 존재하지 아니하거나, 이미 시효로 소멸하였으므로, 피고 I은 원고들에게 원고들 지분에 관한 이 사건 ㉡ 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 홍다선