

인 천 지 방 법 원

제 4 민 사 부

판 결

사 건	2021나58656 근저당권설정등기말소등기등
원고, 피항소인	A 소송대리인 변호사 여치동
피고, 항소인	C 소송대리인 법무법인 로앤피플 담당변호사 황호웅
제 1 심 판 결	인천지방법원 2021. 4. 7. 선고 2019가단25850 판결
변 론 종 결	2022. 6. 22.
판 결 선 고	2022. 8. 17.

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고 C은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2014. 10. 23. 접수 제82526호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 중 해당 부분(제2쪽 제21행부터 제4쪽 제10행까지)의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자들의 주장

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 중 해당 부분(제4쪽 제12행부터 제5쪽 제11행까지)의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

3. 판단

가. 인정사실

갑 제1, 2, 21, 22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

1) 원고는 2014. 9. 4. 이 사건 약정서를 작성하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

갑: 제1심피고 주식회사 B(이하 'B'이라고 한다), 을: 원고

1. "을"이 매수한 위 재산의 표시아파트 "아파트공급계약서" 제1조 제1항의 총 공급금액 중 잔금 일천만 원은 2019. 1. 31.까지 또는 아파트 시세가 총 공급금액 이상으로 상승하는 시점까지 납부를 유예하고, "갑"은 납부유예금액을 근저당 설정한다.
2. 위 1항의 납부유예 마감일에 당 아파트의 시세가 총 공급금액에 미달할 경우 "갑"은 "을"에게 납부유예금액을 청구할 수 없으며, 총 공급금액 이상으로 아파트 시세가 상승할 경우 "갑"은 "을"에게 근저당 설정한 납부유예금액을 청구하기로 한다. 단, 납부유예 기간인 2019. 1. 31. 이전에 총 공급금액 이상으로 아파트 시세가 상승하였을 경우에는 시세상승시점을 납부유예 마감일로 정하고 "갑"은 "을"에게 납부유예금액을 청구한다.
3. 납부유예마감일의 시세기준은 국토교통부 아파트실거래가로 하며, 시세기준기간은 납부유예마감일이전 3개월 전까지의 아파트실거래가 평균금액으로 한다. 시세기준기간 내 해당 평형 및 층수의 실거래가 없을 경우, 해당 평형 및 층수의 최종거래가격 또는 층수 구분 없이 해당 평형의 최종거래가격을 기준으로 한다.

2) 이 사건 약정서 하단에는 B의 인적사항이 부동산자로, 원고의 인적사항이 자필로 기재되어 있다. 원고는 이 사건 약정서에 날인을 하였으나, B은 날인을 하지 않았다.

3) G아파트 H호의 수분양자인 I는 2014. 3. 4., J호의 수분양자인 K은 2014. 3. 11. 이 사건 약정서와 유사한 내용¹⁾이 기재된 분양가보장 매매대금납부유예약정서에 서명·날인을 하였는데, 위 각 약정서에는 B의 법인인감이 날인되어 있다.

4) 국토교통부 부동산실거래가 신고 기준 이 사건 아파트와 같은 평형의 아파트의 실거래가는 2019. 1. 31.까지 이 사건 공급계약상의 총 공급금액인 368,781,000에 미치지 못하였다.

나. 원고와 B 사이에 이 사건 약정이 체결되었는지 여부에 대한 판단

앞서 인정한 사실과 이를 통해 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 약정서의 진정성립이 인정되므로 원고와 B 사이에 이 사건 약정이 체결된 사실을 인정할 수 있다.

1) 위 각 약정서에는 이 사건 약정서의 '2019. 1. 31.' 부분이 '1차 잔금일로부터 5년간'으로 기재되어 있다.

1) G아파트의 다른 수분양자들도 이 사건 약정서와 유사한 내용의 약정서를 작성하였고, 그 약정서에는 B의 법인인감이 날인되어 있어 성립의 진정이 인정되는데, 다른 수분양자들이 작성한 약정서의 내용은 납부유예마감일의 종기에 차이가 있을 뿐 이 사건 약정서의 내용과 본질적인 차이가 없다²⁾.

2) 원고가 이 사건 제1심 소송에서 공동피고였던 B를 상대로 이 사건 약정을 전제로 근저당권의 피담보채무 소멸 또는 부존재를 주장하였으나, B은 이에 대하여 아무런 답변을 하지 않아 B에 대하여는 자백간주판결이 선고되어 확정되었다.

3) 통상 금융기관이 담보대출을 할 때 대출금의 120% 내지 130%를 채권최고액으로 한 근저당권을 설정하는 점에 비추어, 원고는 이 사건 아파트를 담보로 주식회사 E(이하 'E'이라고 한다)으로부터 1억 3,000만 원 내지 1억 4,000만 원을 대출받아 잔금 중 일부를 납부하였던 것으로 보인다. 그런데 이 사건 아파트의 담보가치가 이를 현저히 상회하므로 원고가 E으로부터 금원을 차용한 날과 같은 날 B으로부터 굳이 1,000만 원을 따로 차용한 다음 B에 이 사건 근저당권을 설정해 줄 특별한 동기를 찾을 수 없고, 오히려 원고가 이 사건 약정에 따라 B에 이 사건 근저당권을 설정해 준 것으로 보는 것이 자연스럽다.

다. 피고의 승낙의무에 대한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 약정서상의 납부유예마감일인 2019. 1. 31.까지도 이 사건 아파트의 시세가 이 사건 공급계약상의 총 총급금액에 미달하게 됨으로써

2) 피고는 이 사건 약정서에 기재된 B의 주소 및 대표자 성명이 2014. 9. 4. 기준 등기기록과 상이하므로 다른 약정서와 달리 이 사건 약정서는 위조된 것이라는 취지로도 주장한다. 그러나 이 사건 약정서에 기재된 B의 주소는 이 사건 근저당권설정등기상 근저당권자의 주소와 일치할 뿐만 아니라(갑 제3호증, 갑 제14호증, 을나 제7호증의 기재에 의하면 B이 2017. 4. 15. 서울에서 인천으로 본점을 이전하였음을 알수 있는데, B의 진출 전 법인등기기록에는 B이 2014. 4. 28. 이 사건 약정서에 기재된 주소로 본점을 이전하였다가 2017. 4. 15. 인천으로 다시 본점을 이전하였고, L이 2014. 5. 20.부터 2015. 7. 1.까지 B의 대표이사로 재임하였다는 사실이 기록되어 있으므로, 피고의 위 주장은 옳지 않다.

B의 원고에 대한 1,000만 원의 잔금채권은 이 사건 약정서 제2항에 따라 소멸하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 근저당권의 피담보채무가 모두 소멸하였으므로 B은 원고에게 이 사건 근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 이 사건 근저당권설정등기에 대하여 근저당권부채권의 질권설정의 부기등기를 마친 피고는 등기상 이해관계가 있는 제3자로서 위 근저당권의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장	판사	양민호
-----	----	-----

판사	김혜인
----	-----

판사	전솔이
----	-----

[별지]

목 록

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구

단지

동

[도로명주소]인천광역시 남동구

전유부분의 건물의 표시

1. 건물의 번호 :

구조 및 면적 : 철근콘크리트구조 84.8327㎡

전유부분의 대지권의 표시

1. 인천광역시 남동구

대 9658㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 9658분의 18.3857