

춘천지방법원 속초지원 2021. 2. 2 선고 2018가단201605 판결 [근저당권설정등기 말소청구]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2022. 6. 7 선고 2021나30815 판결

춘천지방법원 속초지원 2021. 2. 2 선고 2018가단201605 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 지상

담당변호사 김영태, 오준화

피고인수참가인B

소송대리인 변호사 설해원

소송대리인 변호사 이남훈

변론 종결 2020. 12. 1.

판결 선고 2021. 2. 2.

주문

1. 피고인수참가인은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 춘천지방법원 속초지원 2016. 6. 30. 접수 제11876호로 마친 근저당권설정등기의
말소등기절차를 이행하고,
나. 춘천지방법원 속초지원 2016. 11. 1. 접수 제20495호로 마친 근저당권설정등기의

말소등기절차를 이행하고,

다. 춘천지방법원 속초지원 2016. 6. 30. 접수 제11875호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고인수참가인이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여, 원고는 2016. 6. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 각 부동산에 관하여, 채무자를 원고로 하여, (1) 춘천지방법원 속초지원 등기계 2016. 6. 30. 접수 제11875호로 근저당권자를 C, D, 채권최고액을 1억 5,000만 원으로 한 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제1 근저당권'이라 한다. 이후 2018. 4. 9. 근저당권자가 주식회사 E로 변경되었다), (2) 춘천지방법원 속초지원 등기계 2016. 6. 30. 접수 제11876호로 근저당권자를 F, 채권최고액을 9,000만 원으로 한 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제2 근저당권'이라 한다), (3) 춘천지방법원 속초지원 등기계 2016. 11. 1. 접수 제20495호로 근저당권자 G, 채권최고액 4,500만 원으로 한 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제3 근저당권'이라 하고, 이 사건 제1, 2, 3 근저당권을 통틀어 '이 사건 각 근저당권'이라 한다)가 각 이루어졌다.

다. 피고인수참가인은 이 사건 각 근저당권에 관하여 이 사건 소 제기 이후인 2018. 9. 11.

확정채권양도를 원인으로 한 각 근저당권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제3호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장

가. 원고 주장

- 1) 원고는 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하면서 기존에 설정되어 있던 이 사건 제1 근저당권의 피담보채무를 인수하였는데, H는 2016. 6. 20.경 7,000만 원을 차용하면서 이율은 월 2.3%로 정하였고, 다만 선이자 등으로 10,746,900원을 공제하고 실제로 송금된 원금은 59,253,100원이다.
- 2) 원고는 2016. 7. 5. I로부터 6,000만 원을 차용하면서 2016. 7. 6.부터 매일 648,000원씩 100회에 걸쳐 변제하기로 하고, 다만 실제로 송금된 원금은 선이자 등으로 5,046,500원을 공제한 54,953,500원이었으며, 위 차용금에 대한 담보로 이 사건 제2 근저당권을 설정하였다.
- 3) 원고는 2016. 11. 1. I로부터 재차 3,000만 원을 차용하면서 위 2)항의 차용금과 함께 2016. 11. 2.부터 매일 592,000원을 변제하기로 하였는데, 실제로는 2,800만 원만 송금되었으며, 그 차용에 대한 담보로 이 사건 제3 근저당권을 설정하였다.
- 4) I에 대한 차용금채무 중 이자제한법이 정하는 연 24%의 비율을 초과하는 이자 부분은 무효이고, 원고는 I가 지정한 계좌로 합계 96,269,000원을 입금하여 그 채무를 모두 변제하였으므로, 이 사건 각 근저당권은 피담보채무의 소멸로 말소되어야 한다.

나. 피고인수참가인 주장

이 사건 각 근저당권의 피담보채무인 각 차용금의 원리금이 여전히 남아있으므로, 피고인수참가인은 이 사건 각 근저당권을 말소할 의무가 없다.

3. 판단

가. 갑제1, 2, 22, 23, 24호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 부동산의 전 소유자 H는 2016. 6. 20.경 7,000만 원을 차용하면서 수수료, 공증료 등을 공제한 59,253,100원을 송금받았으며 월 2.3%의 이자를 지급하기로 하였고, 원고는 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하면서 위 H의 채무를 면책적으로 인수한 고 월 161만 원의 이자를 지급하기로 한 사실(이하 위 차용금 채무를 '이 사건 제1 차용금 채무'라 한다), 2016. 7. 5. I로부터 6,000만 원을 차용하면서

근저당권설정비용 등으로 5,046,500원을 공제하고 54,593,500원을 송금받았고, 매일 648,000원씩 100회에 걸쳐 상환하기로 약정하고 이 사건 제2 근저당권을 설정한 사실(이하 위 차용금 채무를 '이 사건 제2 차용금 채무'라 한다), 2016. 11. 1. I로부터 추가로 3,000만 원을 차용하면서 2016. 7. 5.자 차용금 중 2,500만 원과 추가로 차용한 3,000만 원을 매일 592,000원씩 100회에 걸쳐 상환하기로 약정하고, 2016. 11. 1.경 2,500만 원 2016. 11. 2.경 300만 원 합계 2,800만 원을 새로운 차용금으로 추가로 송금받고 이 사건 제3 근저당권을 설정한 사실(위와 같이 기존 차용금과 별도로 새로이 차용한 3,000만 원의 차용금 채무를 '이 사건 제3 차용금 채무'라 한다)을 인정할 수 있다.

나. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 제1, 2, 3 차용금의 각 이자율이 이자제한법상 최고이자율을 초과하는 사실은 계산상 명백하고, 이 사건 제1 차용금에서 사전 공제된 10,746,900원, 이 사건 제2차용금에서 사전 공제된 5,406,500원, 이 사건 제3 차용금에서 사전 공제된 2,000,000원은 이자제한법 제4조 제1항, 제3조에 따라 모두 선이자로 봄이 타당하다.

다. 이자제한법 제3조에 따라 이 사건 각 차용금에서 원고가 실제 수령한 금액을 원본으로 하여 이자제한법 제2조 제1항에서 정한 최고이자율에 따라 계산한 금액을 초과한 부분을 원본에 충당하면, 이 사건 제1 차용금의 경우 원본 금액이 60,470,629원 $[(70,000,000 - 10,746,900) + [(70,000,000 - 10,746,900) \times 0.25 \times (30 \div 365)]$, 이 사건 제2 차용금의 경우 원본 금액이 56,120,321원 $[(60,000,000 - 5,046,500) + [(60,000,000 - 5,046,500) \times 0.25 \times (31 \div 365)]$, 이 사건 제3 차용금의 경우 원본이 28,575,342원 $[(30,000,000 - 2,000,000) + [(30,000,000 - 2,000,000) \times 0.25 \times (30 \div 365)]$ 이 된다.

라. 한편 갑제4 내지 8호증, 제14 내지 21호증, 제25호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 별지 표 기재와 같이 변제금을 지급하여 각 변제충당된 사실을 인정할 수 있다.

마. 결국 이 사건 각 근저당권의 피담보채무는 모두 변제로 소멸하였으므로, 피고인수참가인은 원고에게 이 사건 각 근저당권을 말소할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박민지

별지