

울산지방법원 2015. 9. 11 선고 2015가단1023(본소), 2015가단9348(반소) 판결

[근저당권말소등기절차이행청구 · 매매대금 등]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 8. 21.

판결 선고 2015. 9. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 울산 동구 C 임야 6471m² 및 울산 동구 D 임야 550m²에 관하여 울산지방법원 1992. 5. 11. 접수 제2642호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 37,972,602원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 울산 동구 C 임야 6471m² 및 울산 동구 D 임야 550m²의 각 2분의 1 지분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 1988. 6. 30. 이전등기를 마친 소유자이다.

나. 피고는 1989년경 'E 제1차 직장주택조합'과 'F 제1차 직장주택조합'이 추진하는 아파트개발사업에 편입된 울산 동구 G 토지(이하 '피고 토지'라 한다)를 조합측에 매도하였는데, 잔금 지급기일인 1989. 9. 23. 잔금 7,000만 원을 지급받지 못하였다.

다. 원고는 매제인 H의 부탁으로 이 사건 부동산에 관하여 1992. 5. 11. 채권최고액 7,000만 원, 채무자 원고, 근저당권자 피고인 원고지분전부근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권등기'라 한다)를 마쳐주었다.

라. 피고는 1994. 3. 10. 피고 토지의 매매 잔금 7,000만 원을 지급받았다.

[인정 근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 을 제1호증의 1의 각 기재, 증인 I의 증언, 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장과 그에 관한 판단

가. 주장

(1) 원고 이 사건 근저당권등기는 피고 토지의 매매 잔금 7,000만 원의 지급을 담보하기 위하여 설정된 것인데, 이후 피고에게 매매 잔금이 모두 지급되어 피담보채무가 소멸하였으므로 피고는 위 근저당권등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 피고 피고 토지의 매매 잔금을 지급받은 것은 사실이나 계약 당시의 잔금 지급기일인 1989. 9. 23.부터 실제로 잔금이 지급된 1994. 3. 10.까지 은행금리를 적용한 이자를 지급받기로 하였고 이 사건 근저당권등기는 위 이자채권도 담보하는 것이다. 따라서 원고의 청구에 응할 수 없고, 오히려 원고는 피고에게 잔금 지급이 지체된 기간 동안 은행금리 연 12%의 비율로 계산한 이자

37,972,600원(= 7,000만 원×12%×1650일/365일)을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 근저당권등기 당시 피고가 지급받지 못한 매매 잔금이 7,000만 원인데 채권최고액을 그와 같은 7,000만 원으로 한 점, 피고가 매매 잔금에 대한 이자를 지급받기로 약정하였다면서 제출한 확인서(을 제1호증의2)는 '조합의 기획실장' 명의로 작성된 것에 불과하고 그 작성일 또한 이 사건 근저당권등기 이후인 점, 원고가 피고와 피고 토지에 대한 매매계약을 체결한 당사자는 아니었던 점 등에 변론 전체의 취지를 종합하여 살펴보면, 이 사건 근저당권등기의 피담보채무는 피고 토지의 매매 잔금 7,000만 원이라 할 것이다(이 사건 근저당권등기 이후 피고와 조합측 사이에 매매 잔금에 대한 이자채권을 위 근저당권의 피담보채무로 하기로 약정한 사실이 있다 하더라도, 그러한 약정의 효력이 원고에게 미친다고 보기는 어렵다).

그렇다면 이 사건 근저당권등기의 피담보채무는 1994. 3. 10. 변제로 소멸되었다 할 것이므로 피고는 원고에게 위 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

따라서 원고의 주장은 이유 있고, 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사강경숙