

수원지방법원 2019. 5. 23 선고 2018가합16167 판결 [소유권이전등기 등 청구]

전 문

원 고 A 유한회사

소송대리인 법무법인 청현

담당변호사 정유석, 권정희

피 고 주식회사 B

변론 종결 2019. 4. 25.

판결 선고 2019. 5. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2016. 7. 8. 접수 제116449호로 마친 근저당권설정등기에 추가하여 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 7. 8. 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 의제자백에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

재판장 판사 안승호, 판사 서희경, 판사 김성인

별지 1

목 록

1. 화성시 공장용지 1893.2㎡
2. 화성시 공장용지 3359.2㎡. 끝.

별지 2

목 록

1. 화성시 동 [도로명주소] 화성시
 철골구조 기타지붕 2층 공장
 1층 1810.81㎡
 2층 106㎡
2. 화성시 동 [도로명주소] 화성시
 철골구조 기타지붕 단층 공장
 1층 648㎡
3. 화성시 동 [도로명주소] 화성시
 철골구조 기타지붕 2층 공장
 1층 287.5㎡
 2층 271.3㎡

. 끝.

청 구 원 인

1. 사실관계

가. 원고는 중소기업은행으로부터 피고에 대한 채권 및 담보권을 양수한 자산유동화에 관한 법률상의 유동화전문회사이고(갑 제1호증 - 법인등기사항전부증명서 참조), C공사와 D공사는 별지 1 목록 기재 부동산(이하 "이 사건 공장용지"이라 합니다)의 공유자이며, 피고는 이 사건 공장용지의 매수인입니다(갑 제2호증의 1 내지 3 - 법인등기사항전부증명서, 갑 제3호증의 1 내지 2 - 부동산등기사항전부증명서 각 참조).

나. 중소기업은행과 C공사 및 D공사는 2010. 10.경 E산업단지 토지분지 토지분양대금 대출과 관련하여 "토지분양대금 대출협약서"를 체결하고, 이에 따라 중소기업은행이 C공사 및 D공사가 추천하는 수분양자에게 토지분양대금을 대출하기로 약정하였습니다(갑 제4호증의 1 - 토지분양대금 대출협약서 참조, 이하 "이 사건 협약"이라 합니다).

다. 피고는 2015. 6. 5. C공사 및 D공사와 이 사건 공장용지에 관한 매매계약을 체결하였고(갑 제5호증 - 용지매매계약서 참조, 이하 "이 사건 매매계약"이라 합니다), 이 사건 협약에 따라 C공사와 D공사의 추천으로 2015. 8. 12. 중소기업은행과 대출원금 2,250,000,000원인 대출계약을 체결하여 대출금으로 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 완납하였으며, 피고와 C공사, D공사는 2015. 8. 12. 경 이 사건 협약에 따른 각서 등 서류에 날인하였습니다(갑 제4호증의 2 내지 7 - 각서, 추천서, 특약사항, 채권양도통지 및 승낙의뢰서, 소유권이전등기청구권 양도승낙 의뢰서, 소유권이전등기청구권 양도승낙서, 갑 제6호증의 1 - 여신거래약정서 각 참조).

라. 그 후 피고는 2015. 12. 22. 중소기업은행과 건물신축자금융도로 대출원금 1,750,000,000원인 대출계약을 체결하였고(갑 제6호증의 2 - 여신거래약정서 참조), 이

사건 공장용지 지상에 별지 2 목록 기재 각 건물(이하 "이 사건 건물"이라 합니다)을 완공한 직후인 2016. 7. 8. 이 사건 건물에 관하여 근저당권자 중소기업은행, 채무자 피고, 채권최고액 5,000,000,000원인 근저당권설정계약을 체결하고, 근저당권설정등기를 마쳤습니다(갑 제7호증 - 근저당권설정계약서, 갑 제8호증의 1 내지 3 - 각 부동산 등기사항전부증명서 참조).

2. 약정의 내용

가. 이 사건 협약(갑 제4호증의 1) 중 본건과 관련된 부분은 다음과 같습니다.

제10조(각서 징구 등)

"공사"는 "수분양자"를 대출대상자로 "금융기관"에 추천할 경우 "수분양자"로부터 불입1에 의한 각서 2부를 징구하여 1부는 "금융기관"에 송부하기로 한다.

나. 이 사건 협약에 따라 피고가 작성한 각서(갑 제4호증의 2)의 내용 중 본건과 관련된 부분은 다음과 같습니다.

5. 본인은 상기 토지에 대한 토지대금이 완납되었을 경우 소유권이전등기가 가능한 즉시 당해 토지에 대한 소유권이전과 동시에 금융기관을 제1순위권자로 하는 근저당권을 설정한다. 만약 본인이 이를 이행하지 않는 경우 금융기관이 이를 기한의 이익 상실 사유로 하여 대출채권을 회수하는데 동의한다.

3. 소유권이전등기 및 근저당권설정등기절차 이행 의무의 발생

가. 피고가 작성한 2015. 8. 12.자 각서 제5항에는 "본인은 상기 토지에 대한 토지대금이 완납되었을 경우 소유권이전등기가 가능한 즉시 당해 토지에 대한 소유권이전과 동시에 금융기관을 제1순위권자로 하는 근저당권을 설정한다." 라고 기재되어 있는바(갑 제4호증의 2 - 각서 참조), 피고는 위 각서에 따라 중소기업은행에게 이 사건 공장

용지에 관한 1순위 근저당권을 설정할 의무를 부담하게 되었습니다.

나. 피고는 2016. 7. 8. 중소기업은행과 이 사건 건물에 관하여 2015. 8. 12. 자 대출 원금과 2015. 12. 22. 자 대출원금 합계액의 125%¹⁾인 5,000,000,000원[= (2,250,000,000 원 + 1,750,000,000원) x 125/100]을 채권최고액으로 하는 근저당권설정계약을 체결하였는바, 이는 이 사건 공장용지에 관한 근저당권에 관한 합의를 포함하고 있는 것으로 보아야 합니다.

다. 따라서, 피고는 중소기업은행으로부터 피고에 대한 채권 및 담보권을 양수한 원고에게 이 사건 공장용지에 관하여 2016. 7. 8. 자 근저당권설정계약을 원인으로 한 (추가)근저당권설정등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

이러한 연유로 원고는 이 사건 청구에 이르게 되었는바, 원고의 청구를 인용하여 주시기 바랍니다.

1) 통상적으로 대출원금의 120~130% 범위에서 근저당권의 채권최고액을 설정합니다.