

서울동부지방법원 2023. 8. 29 선고 2022가단139096 판결 [근저당권설정등기말소 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 로웰

담당변호사 김훈희, 조용균, 김광미

소송복대리인 변호사 조훈희

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 우리하나로

담당변호사 김동창

변론 종결 2023. 7. 11.

판결 선고 2023. 8. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 서울동부지방법원이 2022카정5171 강제집행정지 신청사건에 관하여 2022. 9. 15. 한 강제집행정지결정을 취소한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 부동산 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여

서울동부지방법원 2021. 2. 19. 접수 제30230호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 안동시 C 건물 1, 2층(이하 이 사건 임대차 부동산'이라 한다)의 소유자로서 2021. 2. 16. 주식회사 D(변경 전 상호 주식회사 E, 이하 '소외 회사'라 한다)와 사이에 이 사건 임대차 부동산에 관하여 다음과 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

임대차 계약서

제3조 [임대차기간]

임대차기간은 2021. 2. 22.부터 2026. 2. 21.까지(5년간)로 한다.

제4조 [임대보증금 및 월임대료]

1. 임대보증금은 4억 원으로 한다.

1) 임대보증금 4억 원은 본 계약에 따라 "을(소외 회사)"이 부담해야 할 각종 채무의 지급을 담보하기 위하여 "갑(피고)"에게 제공하기로 하며, 본 계약 체결과 동시에 "갑"을 채권자로 하여 채권최고액 4억 8천만 원으로 하는 근저당권을 설정해주기로 한다.

2. "을"이 "갑"에게 지급할 월 임대료는 아래의 표와 같으며 매월 말일에 "갑"의 지정계좌로 송금하기로 한다.

월 임대료	45,000,000	50,000,000	55,000,000	60,000,000	60,000,000
-------	------------	------------	------------	------------	------------

2) "갑"은 "을"의 영업지원을 위하여 본 계약의 임대개시일부터 6개월간 월 임대료를 면제하기로 한다. 단, 월 임대료 면제기간은 계약기간 1년차 기간에 포함되는 것으로 한다.

제5조 [관리비 및 시설 사용료]

1. "을"은 아래 각호의 관리비(직접비, 공익비)를 부담하기로 한다.

- 1) 직접비(임대차목적물 내에서 발생하는 전기, 가스, 상하수도, 냉난방, 공조, 제반공과금 등 각종 비용)
- 2) 공익비(통로, 계단 등 공용부분의 전기, 가스, 상하수도, 냉난방, 공조, 소모품비, 보안, 경비, 청소, 위생, 공용잡비, 기타 공용부분의 유지/관리 및 공익을 위한 제반시설에 소요되는 각종 경비)

2. "을"은 임대차목적물의 사용 여부와 관계없이 임대차 계약기간 동안 매월 상기 제1항의 비용을 부담하기로 한다. 단, "갑"의 귀책사유로 인해 임대차목적물을 사용하지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

제6조 [연체료]

"을"이 본 계약에 따른 월 임대료, 관리비(직접비, 공익비, 시설사용료 등) 기타 금전지급의무를 연체하는 경우, 미지급 금액에 연 12%의 연체료를 가산하여 지급하여야 한다.

나. 1) F는 2021. 2. 19. 이 사건 임대차계약 제4조 제1항 제1호에 따라 피고에게 자신이 소유하고 있던 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 피고, 채무자 D, 채권최고액 4억 8,000만 원으로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)설정등기를 마쳐주었다.

2) F가 사망함에 따라 이 사건 부동산에 관하여 2021. 12. 24. 원고 앞으로 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기절차가 마쳐졌다.

다. 피고는 2022. 4. 27. 소외 회사를 상대로 대구지방법원 2022가합202973호로 이 사건 임대차계약 해지를 원인으로 한 이 사건 임대차 부동산의 인도와 미지급 차임지급 및 불법점유로 인한 손해배상을 구하는 소를 제기하였고, 위 1심 법원은 2023. 4. 20. 관리비 청구 일부를 제외하고 피고의 청구를 인용하는 내용의 판결을 선고하였으며, 소외 회사가 위 판결에 불복하여 현재 항소심(대구고등법원 2023나13504) 계속 중이다(이하 '관련 사건'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 9, 10호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 임대차계약상 보증금 4억 원의 지급을 담보하기 위하여 F의 이 사건 부동산에 관하여 이 사건

근저당권설정등기가 마쳐진 것인데, 소외 회사가 피고로부터 이 사건 임대차 부동산을 인도받지 못한 상태에서 위 임대차계약이 종료되었으므로 소외 회사의 피고에 대한 이 사건 임대차계약에 따른 보증금지급의무는 소멸하였다. 따라서 피담보채무가 소멸하였으므로 이 사건 근저당권설정등기는 말소되어야 한다.

3. 판단

이 사건 임대차계약상 보증금 4억 원의 지급을 담보하기 위하여 F의 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐졌으나 피고는 소외 회사에 대하여 이 사건 임대차계약 해지를 주장하여 관련 사건 1심에서 위 주장이 받아들여진 사실은 위에서 본 바와 같다.

그러나 한편 을 제1, 10호증에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 임대차계약 제4조 제1항 제1호는 "본 계약에 따라 소외 회사가 부담해야 할 각종 채무의 지급을 담보하기 위하여 피고에게 피고가 동의하는 동등 가치 이상의 부동산을 담보로 제공하기로 한다"는 내용으로 되어 있는 점, 원고는 소외 회사가 이 사건 임대차 부동산을 인도받지 못한 상태에서 이 사건 임대차계약이 종료되었다고 주장하고 있으나 소외 회사는 2021. 3. 2. 이 사건 임대차 부동산 관리단 회의에 참석하여 상가관리단 대표자 선임 건과 고유증 발급 건에 대해 동의를 하였던 점, 피고는 소외 회사를 상대로 이 사건 임대차부동산 인도 등을 구하는 소를 제기하여 1심에서 소외 회사가 이 사건 임대차 부동산을 점유하고 있음을 전제로 피고의 청구를 일부 받아들이는 1심 판결이 선고되기도 하였던 점, 이 사건 근저당권의 피담보채무는 이 사건 임대차계약의 보증금의 지급이지만 임대차보증금 자체가 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것이므로 이 사건 근저당권은 임차인인 소외 회사의 미지급차임, 관리비 등의 채무 또한 담보하고 있다고 볼 것인 점, 관련 사건 1심에서는 소외 회사가 피고에게 지급해야 할 돈 중 미지급차임만도 위 채권최고액을 초과하는 454,666,630원이라고 인정된 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 근저당권의 피담보채무가 소멸하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정덕기

별지