

광주지방법원 2023. 9. 14 선고 2022가단544838 판결 [근저당권설정등기 말소등기 승낙의사 표시]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김도근

피 고 광주광역시

소송대리인 B, C

변 론 종 결 2023. 7. 20.

판 결 선 고 2023. 9. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 2020. 10. 23. 접수 제197495호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 9. 25. 주식회사 D(이하 'D'라 한다)로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 396,313,422원(계약금 180,513,422원, 잔금 215,800,000원)에 매수하면서 아래와 같은 약정을 하였다.

제11조(기타)

⑥ E조합 대출금 215,800,000원은 잔금에 포함하여 소유권 이전 시 매수인이 상환하며, 중도상환 수수료 발생시 매도인이 부담한다.

⑧ 계약금 미지급과 관련하여 180,513,422원은 1순위 금융권 설정 이후 2순위 근저당설정을 하는데 매수인은 동의하며, 계약금 지급 시 매도인은 근저당설정은 해지한다.

나. 원고는 2020. 10. 23. 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 같은 날 F조합에 채권최고액 288,000,000원, 채무자 원고의 근저당권설정등기를 마쳐 주었고, 이어서 같은 날 D에 채권최고액 180,513,422원, 채무자 원고의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권' 또는 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐 주었다. 다. D에 대한 채권자인 피고는 2022. 7. 21. 이 사건 부동산에 이 사건 근저당권부 채권에 관한 압류 부기등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고의 부 G은 2019. 7. 15. D로부터 '전남 영암군 H 빌라 신축공사 중 가구공사'를 공사대금 220,000,000원(부가가치세 별도)에 수급한 후 위 공사를 완료하였으나, D는 위 공사대금 중 164,200,000원을 지급하지 아니하였다.

이에 G은 D로부터 위 미지급 공사대금 164,200,000원의 지급에 갈음하여 이 사건 부동산을 대물변제받으면서(소유권이전등기는 원고 명의로 경로), 차액인 232,113,422원(= 이 사건 부동산 매매대금 396,313,422원 - 대물변제 처리한 164,200,000원)만을 D나 D가 지정하는 자에게 지급하기로 약정하였는데, 이 사건 근저당권설정등기는 그 과정에서 형식적으로 경로되었을 뿐이다. 원고 측은 위 약정에 따라 D가 지정한 E조합에 위 차액 232,113,422원 중 215,800,000원의 지급을 완료하였고, 나머지 16,313,422원의 지급채무에 대해서 2021. 11. 20.경 D와 상계(D의

원고 측에 대한 16,313,422원의 채권과 G이 2021. 4. 1. D로부터 수급하여 완공하였음에도 지급받지 못한 '전주시 덕진구 I건물 신축공사 중 가구공사'에 관한 19,100,000원의 공사대금채권을 상계)로써 이를 소멸시키기로 합의하였으므로, 애초부터 존재하지 않거나 상계 등으로 소멸된 채권을 피담보채권으로 삼은 이 사건 근저당권설정등기는 말소되어야 한다.

3. 판단

가. 계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2023. 5. 18. 선고 2021다304533 판결 등 참조).

위 기초사실에서 살펴본 바와 같이, 원고는 2020. 9. 25. D로부터 이 사건 부동산을 396,313,422원에 매수하면서 매매대금 중 215,800,000원의 지급은 원고가 D의 E조합에 대한 215,800,000원의 대출금채무를 대신 변제하는 것으로 갈음하고, 나머지 180,513,422원의 지급을 담보하기 위해 D에 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기를 마쳐주기로 약정하면서 그 내용을 처분문서인 분양계약서에 명시적으로 기재하였다(갑 제3호증 제3쪽). 원고가 위 약정에 따라 2020. 10. 23. F조합로부터 215,800,000원을 차용하여 이를 D의 E조합에 대한 채무의 변제에 사용한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 이와 같이 처분문서 기재 문언의 객관적인 의미가 명확하고 그 문언 기재대로 원고가 자신의 채무 중 일부를 이행하기까지 한 이상, 이 사건 근저당권설정등기는 처분문서 문언대로 원고의 D에 대한 180,513,422원의 미지급 매매대금지급채무를 담보하기 위해 경료된 것으로 봄이 타당하다.

나. 이에 대해 원고는 처분문서의 문언에 반하는 위 2항 기재와 같은 주장을 하나 이는 그대로 받아들일 수 없고, 원고의 주장에 부합하는 듯한 갑 제9, 10(가지번호 포함)호증의 각 기재는 믿을 수 없다. 원고의 주장을 받아들일 수 없는 이유는 아래와 같다.

1) 원고는, 원고의 부 G의 D에 대한 164,200,000원의 공사대금채권 지급에 갈음하여 이 사건 부동산을 대물변제받았다고 주장한다. 그러나 갑 제1호증의 기재에 의하면, 위 공사의 도급인은 D가 아닌 주식회사 J이고, 수급인은 G이 아닌 주식회사 K인 사실을 인정할 수 있을 뿐이고, D가 G에게 위 공사를 도급하였음을 다른 증거는 존재하지 않는다.

만약 원고의 주장과 같이 D가 G에게 위 공사를 도급한 것이 사실이라고 가정하더라도, G이 D에 위 공사대금채권의 지급을 구하기 위해서는 위 공사가 완료되었음이 증명되어야 할 것인데, 원고는 이에 관한 객관적 증거를 제출하기는커녕 그 공사완료일이 언제인지조차 제대로 특정하지 못하고 있다.

2) 대물변제는 변제와 같은 효력을 가지므로, 대물변제약정에 따라 본래의 급부에 갈음하여 다른 급여가 이루어지면 그 채권은 소멸하게 된다. 원고의 주장과 같이 원고의 부 G의 D에 대한 164,200,000원의 공사대금채권 지급에 갈음하여 이 사건 부동산을 대물변제받은 것이라면, 원고가 2020. 10. 23. 위 대물변제약정에 근거하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 G의 D에 대한 164,200,000원의 공사대금채권은 소멸하게 되고, 이에 상응하여 D의 원고 측에 대한 동액 상당의 매매대금채권 역시 존재하지 않게 되므로, D의 원고 측에 대한 잔존 매매대금채권액은 16,313,422원(= 이 사건 부동산 매매대금 396,313,422원 - 대물변제 처리한 164,200,000원 - 원고가 F조합로부터 차용하여 D의 E조합에 대한 채무 변제에 사용한 215,800,000원)만이 남게 된다. 상황이 이와 같다면 원고가 D에 채권최고액 180,513,422원의 근저당권설정등기를 마쳐 줄 어떠한 이유도 존재하지 않게 되는데, 그럼에도 원고는 D에 채권최고액 180,513,422원의 근저당권설정등기를 마쳐 주었는바, 원고는 위와 같이 이유 없는 근저당권설정등기를 마쳐 준 경위에 대해 어떠한 합리적 해명도 하지 못하고 있다.

4. 결론

결국 원고의 청구는 이유 없으므로, 위 청구는 받아들일 수 없다.

판사 이슬기

【별지】

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

광주광역시 광산구

전유부분의 건물의 표시

건물의번호:

구 조: 철골철근콘크리트구조

면 적: 128㎡

대지권의 표시

토지의 표시

광주광역시 광산구 대 1148.1㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 1148.1분의 33.6000

- 끝 -

