

수원지방법원 성남지원 2022. 1. 26 선고 2019가단218935 판결 [근저당권설정등기 말소 청구의 소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 성낙일

피 고 B

변 론 종 결 2021. 12. 22.

판 결 선 고 2022. 1. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 29.부터 2022. 1. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/30은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고와 C의 관계

피고는 1994. 6. 15.부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 소유하다가 2007. 2. 2. C에게 이 사건 부동산을 매도하였다. 그러나 피고는 토지거래허가 등의 문제로 C에게 소유권이전등기를 하지 않으면서, C의 요청에 따라 C가 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받도록 하였다.

나. 이 사건 근저당권설정등기

1) C의 채권자인 원고는 이 사건 부동산에 관하여 2012. 5. 14. 수원지방법원 성남지원 접수 제17834호로 채권최고액 390,000,000원, 채무자 피고의 근저당권설정등기를, 2012. 6. 29. 같은 법원 접수 제24460호로 채권최고액 490,000,000원, 채무자 피고의 근저당권설정등기를 각 경료하였다.

2) D는 이 사건 부동산에 관하여 2012. 5. 29. 수원지방법원 성남지원 접수 제19910호로 채권최고액 1억 원, 채무자 피고, 근저당권자 D의 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다).

다. 이 사건 특약

1) 원고는 2017. 9. 12. C의 요청으로 피고로부터 이 사건 부동산을 9억 5,000만 원에 매수하기로 하면서 피고와 사이에 다음과 같이 약정하였다(이하 ‘이 사건 특약’이라 한다).

2. 상기부동산의 매매대금은 9억 5천만원으로 정하고 E조합 채권원리금 4억 5천만원 중 50,432,590원과 중원구청 체납금 7,413,570원은 원고가 대위 납입하고 매수인 원고에 대한 채무원금 4억 9천만원을 잔금으로 갚음한다. 단, 근저당

권설정되어 있는 D의 근저당권 1억원은 매매대금에 포함시키지 않은 바, 매도인 피고가 책임지고 D의 근저당권설정을 말소하여주기로 한다. 근저당권이 말소 되지 않아 매수인이 피해를 입을 경우 이의 민,형사상 책임은 매도인 피고가 책임지고 지급한다.

2) 원고는 2017. 9. 13. 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 그 무렵부터 피고에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소하여 줄 것을 요청하였으나, 피고는 이를 이행하지 않았다.

라. 이 사건 근저당권설정등기의 말소

1) 이에 원고는 이 사건 소송계속 중인 2021. 10. 28. D를 상대로 수원지방법원 성남지원 2021년 금제3865호로 이 사건 근저당권설정등기의 채권최고액 1억 원을 변제공탁하였다.

2) 이에 D는 위 공탁금을 수령하고 2021. 11. 4. 이 사건 근저당권설정등기에 관한 말소등기를 마쳤다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을가 제5, 7호증, 을다 제1 내지 3호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 특약에서 원고에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소하여 주기로 약정하였으나 이를 이행하지 않았고, 이로 인하여 원고가 2021. 10. 28. 그 말소비용으로 1억 원을 지출하는 손해를 입게 되었다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 채무불이행에 의한 손해배상으로 1억 원 및 이에 대하여 손해발생일 다음날인 2021. 10. 29.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 1. 26.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정하는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2021.

10. 23.부터의 지연손해금을 구하나, 위 인정범위를 초과하는 지연손해금 청구는 이유 없다).

나. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는 이 사건 특약이 기재된 갑 제5호증(부동산매매계약서)이 위조되었다고 항변한다.

문서에 찍힌 인영이 그 명의인의 인장에 의하여 현출된 인영임이 인정되는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 인영의 성립, 즉 날인행위가 작성명의인의 의사에 기하여 이루어진 것으로 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 그 문서 전체의 진정성립까지 추정되는 것이므로, 문서가 위조된 것임을 주장하는 자는 적극적으로 위 인영이 명의인의 의사에 반하여 날인된 것임을 입증할 필요가 있다(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제5호증(부동산매매계약서)의 ‘매도인’란 옆에 날인된 인영이 피고의 인장에 의한 것임은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 인영의 진정성립과 매매계약서 전체의 진정성립이 추정된다. 나아가 피고의 주장처럼 위 인장이 도용되었다거나, 위 문서가 위조되었다고 인정할 증거가 없다. 피고의 증거 항변은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 범선윤

별지

목 록

- 1. 성남시 중원구 F 대 136㎡
- 2. 성남시 중원구 F, G
 위 양 지상
 벽돌조 판넬지붕 일반음식점
 1층 144.52㎡ 끝.

