

수원지방법원 안산지원 2018. 3. 29 선고 2017가합5256 판결

[근저당권설정등기말소등기절차이행]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2018. 3. 15.

판결 선고 2018. 3. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원2010. 8. 16. 접수 제71769호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C 주식회사의 대표이사이다.

나. C 주식회사는 2008. 9. 10. 피고로부터 화성시 D 임야 23,967㎡와 E 임야 2,479㎡(이하 '매매대상 부동산'이라 한다)를 매매대금 40억 원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2010. 4. 초순경 피고에게 위 매매대금의 지급을 완료하였다.

다. C 주식회사가 위와 같이 매매대금을 지급하였으나 매매대상 부동산에 관하여 C주식회사가 소유권이전등기절차의 이행을 보류하여 현재까지 소유권이전등기가 마쳐지지 않았다.

라. 원고는 2010. 8. 16. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 수원지방법원 안산지원 제71769호로 채권최고액을 5억 원, 채권자를 피고로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1호증의 1, 갑 제2호증의 1 내지 16의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 근저당권설정등기는 이 사건 매매계약 이후 매매대상 부동산에 관한 C주식회사 명의의 소유권이전등기가 보류됨에 따라 피고에게 추가적으로 부과될 것으로 예상되는 양도소득세를 담보하기 위한 것이다. 그런데 이후 피고에게 이 사건 매매계약으로 인하여 추가적으로 부과된 양도소득세가 없으므로 결국 이 사건 근저당권의 피담보채무는 존재하지 않는다. 그러므로 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기말소등기 절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 근저당권설정등기는 이 사건 매매계약 이후 매매대상 부동산에 관한 C주식회사 명의의 소유권이전등기가 지연됨으로 인하여 피고가 추가적으로 납부 의무를 지게 되는 재산세, 종합부동산세 등 세금을 포함한 피고의 제반 손해를 담보하기 위한 것이다. 현재까지 매매대상 부동산에 관하여 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐지지 않아 피고에게 추가적인 재산세 및 종합부동산세 납부 의무가 발생하였고, 원고가 이를 변제하지 않았으므로 이 사건 근저당권의

피담보채무가 존재한다. 따라서 피고는 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 없다.

3. 판단

가. 갑 제1호증(가지번호 포함), 을 제3 내지 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 이 법원의 화성시장, 화성세무서장에 대한 각 과세정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다. ① 피고는 2010. 4. 경원고로부터 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급받고 2010. 7. 경 세무당국에 이 사건 매매계약에 관한 신고를 마쳤다. ② 위와 같은 피고의 신고에 의하여 피고에게 이 사건 매매계약에 관한 양도소득세가 부과되자 피고는 2010. 7. 30.

양도소득세를 모두 납부하였다. ③ 현재까지 이 사건 매매계약과 관련하여 추가로 양도소득세가 부과된 것은 없다. 4 2017. 8. 23.을 기준으로 하여 2014년 이후 피고 소유의 부동산에 부과된 재산세 등 52,471,450원이 체납되어 있다. ⑤ 한편, 이 사건 매매대상 부동산은 화성시 F 내지 G로 변경·분할되었는데, 위 체납된 재산세 과세대상 부동산에는 위 화성시 F 내지 G 중 일부 토지가 포함되어 있다. ⑦ 피고는 이 사건 매매계약 이후에도 2012. 6. 5.과 2013. 5. 23. 두 차례에 걸쳐 C 주식회사에게 화성시 H, I, J, K, L, G, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W 일부를 매도하였다.

나. 위와 같은 인정사실과 앞서 살펴본 기초 사실을 종합하여 다음과 같은 사정들을 알 수 있다. ① C 주식회사의 요청으로 이 사건 매매대상 부동산의 소유권이전등기가 미루어졌고 그로 말미암아 피고에게 재산세 등 추가적인 세금부과가 되리라는 점이 손쉽게 예상되는 상황이었다. ② 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 시점에 매매계약으로 말미암아 피고에게 부과될 양도소득세는 확정되어 피고가 이를 납부하였고, 달리 양도소득세가 추가로 부과될 만한 사정은 존재하지 않았다. ③ 위와 같이 C 주식회사가 이 사건 매매계약에 따라 매매대금을 지급하고도 이 사건 매매계약의 대상 부동산에 관하여 소유권이전등기가 지연되어 이 사건 매매계약의 이행에 차질이 있었음에도 피고는 2차례에 걸쳐 C 주식회사와 추가적인 매매계약을 체결하였다.

다. 위와 같은 사정들을 종합하면 원고가 이 사건 매매대상 부동산의 소유권이전등기가 지연됨에 따라 피고에게 발생하는 재산세 등 추가적인 세금부담을 포함한 재산적손해를 담보하기 위하여 2010. 8. 16. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의의 근저당권설정등기를 마쳐준 것으로 봄이 타당하고, 원고의 주장과 같이 추가로 부담하게 될 양도소득세를 담보하기 위한 것으로 볼 수는 없다. 그리고

적어도 매매대금 완납일인 2010. 4.경 이후부터 이 사건 매매대상 부동산 및 위 부동산이 각 변경·분할된 F 내지 G에 관하여 부과된 재산세 등 세금에 상당한 금원의 지급의무가 피담보채무로서 여전히 존재한다고 봄이 타당하다(다만, 이 법원의 화성세무서장, 화성시장에 대한 각 과세정보제출명령 결과에 의하더라도, 피고 소유로 되어 있는 전체 부동산을 대상으로 종합부동산세와 재산세를 부과하였기 때문에 이 사건 매매대상 부동산에 대한 종합부동산세와 재산세를 특정할 수는 없다).

라. 이 사건 근저당권의 피담보채무가 존재하지 않음을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 손주철, 판사 박인범, 판사 이봉민

[별지]

목 록

1. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제지하1층 제비101호 철근콘크리트조 219.64㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 72.2

2. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근원생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제지하1층 제비102호 철근콘크리트조 216.82㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 71.27

3. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제107호 철근콘크리트조 52.08㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 17.12

4. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제109호 철근콘크리트조 53.11㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 17.46

5. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제110호 철근콘크리트조 48.57㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 15.97

6. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제111호 철근콘크리트조 46.20㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 15.2

7. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제112호 철근콘크리트조 44.10㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 14.5

8. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제113호 철근콘크리트조 43.68㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 14.4

9. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제114호 철근콘크리트조 43.68㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 14.4

10. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 제405호 철근콘크리트조 96.52㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 31.73

11. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 제406호 철근콘크리트조 92.02㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 30.25

12. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제5층 제501호 철근콘크리트조 104.16㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 34.24

13. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제5층 제505호 철근콘크리트조 46.01㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 15.13

14. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 제605호 철근콘크리트조 46.01㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 15.13

15. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 제606호 철근콘크리트조 50.51㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 16.61

16. (1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 단원구 X에 있는 Y빌딩

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 Z

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 업무시설 및 근린생활시설

지하2층 1017.29㎡

지하1층 1088.55㎡

지상1층 885.64㎡

2층 719.29㎡

3층 719.29㎡

4층 719.29㎡

5층 719.29㎡

6층 719.29㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 안산시 단원구 X 대 1274.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 제608호 철근콘크리트조 46.01㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1274.8분의 15.13. 끝.