

수원지방법원 평택지원 2021. 10. 27 선고 2021가단1365 판결 [전세권근저당권설정등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 원희석

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2021. 9. 29.

판 결 선 고 2021. 10. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2013. 10. 15. 수원지방법원 안성등기소 접수 제40831호로 마친 전세권근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2010. 8. 4. D와 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 전세권설정계약(이하 '이 사건 전세권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 전세금 9,000만 원, 존속기간 2010. 6. 10.부터 2012. 6. 10.까지로 된 전세권설정등기(이하 '이 사건 전세권'이라 한다)를 마쳐주었다.

나. D은 2010. 8. 4. E 주식회사(이하 'E'이라 한다)에게 이 사건 전세권에 관하여 채무자 D, 채권최고액 3,600만 원으로 하는 전세권근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

다. D의 채권자인 F은 2012. 10. 22. 수원지방법원 평택지원 안성시법원에 원고를 상대로 이 사건 전세금 중 18,129,790원에 대한 전부금 소송(위 법원 2012가소9743호)을 제기하여 2013. 4. 18. 원고와 F 사이에 화해권고결정이 확정되었고, 원고는 F에게 18,130,290원을 지급하였다.

라. E은 2013. 4. 4. 수원지방법원 평택지원에 원고를 상대로 추심금 청구 소송(위 법원 2013가단5164호)을 제기하여 승소하였고, 원고는 E에 3,500만 원을 지급하였다.

마. D은 2013. 10. 15. 피고에게 이 사건 전세권에 관하여 채무자 D, 채권최고액 5,400만 원으로 된 전세권근저당권설정등기(이하 '이 사건 전세권근저당권'이라 한다)를 마쳐주었다.

바. 원고는 2014. 1. 25. D에게 F과 E에 지급한 돈을 제외한 잔존 전세금을 지급하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

우리 민법상 저당권은 담보물권을 목적으로 할 수 없으므로, 전세권에 대하여 저당권이 설정된 경우 그 전세권이 기간만료로 종료되면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정등기의 말소등기 없이도 당연히 소멸하고, 그 전세권을 목적으로 하는 저당권 역시 당연히 소멸된다(대법원 1999. 9. 17. 선고 98다31301 판결, 대법원 2008. 4. 10. 선고 2005다47663 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 위 인정 사실에 따르면, 이 사건 전세권의 용익물권적 권능이 전세기간 만료일인 2012. 6. 10. 소멸하였거나, 또는 전세권이 민법 제312조 제4항에 따라 법정갱신되었다고 하더라도 전세권 소멸통고를 거쳐 이 사건 전세권이 소멸되고, 원고가 D에게 2014. 1. 25. 잔존 전세금을 반환함으로써 늦어도 2014. 1. 25. 이전에는 소멸하였다고 할 것이므로, 이를 목적으로 하는 이 사건 전세권근저당권은 이미 소멸된 전세권을 대상으로 하는 것이어서 효력이 없거나, 이 사건 전세권이 소멸됨으로써 동시에 소멸하였다 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 전세권근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 원고가 이 사건 전세권에 이 사건 전세권근저당권이 설정되어 있음을 알면서도 이 사건 전세권근저당권자인 피고가 아닌 D에게 잔존 전세금 전액을 지급한 것은 부당하다는 취지로 주장하는 듯하다.

그러나 전세권에서 전세권설정자가 부담하는 전세금반환의무는 전세금반환채권에 대한 제3자의 압류 등이 없는 한 전세권자에 대해 전세금을 지급함으로써 그 의무이행을 다할 뿐이라는 점에 비추어 볼 때 전세권저당권이 설정된 경우에도 전세권이 기간만으로 소멸되면 전세권설정자는 전세금반환채권에 대한 제3자의 압류 등이 없는 한 전세권자에 대하여만 전세금반환의무를 부담한다고 보아야 하므로 전세권저당권자가 위 전세금반환채권에 대해 압류, 추심, 전부명령 등을 받았다는 자료가 없는 이 사건에서 전세권설정자가 전세권저당권자에게 잔존 전세금을 직접 지급할 의무를 지는 것은 아니어서(대법원 1999. 9. 17. 선고 98다31301 판결 참조), 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조영진

