

의정부지방법원 2018. 6. 19 선고 2017가단5532 판결 [근저당권설정등기의 말소]

전 문

원고A

피고1. B

2. 영북농업협동조합

변론 종결2018. 4. 17.

판결 선고2018. 6. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 영북농업협동조합은 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 철원등기소 2016. 7. 1. 접수 제7872호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고 B은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 철원등기소 2016. 7. 1. 접수 제7871호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 소유 부동산

1) 원고는 강원도 철원군 C 전 2,518m², D 전 4,894m², E 전 4,504m², F 전 1,117m², G 전 782m², H 답 3,306m²(이하 위 각 토지를 각 지칭할 때는 지번으로 특정하고, 함께 지칭할 때는 '사건 외 토지'로 지칭한다)를 소유하고 있었다.

2) 한편 원고는 강원도 철원군 I 대 537m², 위 토지 지상 조적조 스라브지붕 단독주택 1층 96.69m², J 전 1,545m²(이하 위 각 부동산을 각 지칭할 때는 지번으로 특정하고, 함께 지칭할 때는 '이 사건 부동산'이라 한다)

나. 원고 소유 각 부동산에 대한 근저당권 설정 및 임의경매개시

1) C, D, E, F, G, J 토지에는 2010. 11. 5. 의정부지방법원 철원등기소 접수 제12066호로 채권최고액 13억 원, 채무자 원고, 근저당권자 영북농업협동조합 명의의 근저당권이 설정되었다. 위 근저당권은 2011. 9. 2. 같은 등기소 접수 제10182호로 채권최고액이 14억 원으로 변경되었다.

2) 한편 H 토지에는 2011. 9. 2. 의정부지방법원 철원등기소 접수 제10181호로 채권최고액 1억 5,000만 원, 채무자 K(원고의 며느리), 근저당권자 영북농업협동조합 명의의 근저당권이 설정되었다.

3) 한편 I 대지 및 건물에는 2000. 9. 5. 의정부지방법원 철원등기소 접수 제11949호로 채권최고액 1,950만 원, 채무자 원고, 근저당권자 주식회사 한국주택은행(이후 합병으로 주식회사 국민은행으로 변경) 명의의 근저당권 및 2010. 11. 5. 같은 등기소 접수 제12065호로 채무자 K, 근저당권자 영북농업협동조합 명의의 근저당권이 각 설정되어 있었다.

4) 2016. 3. 3. 사건 외 토지인 C, D, E, F, G, 이 사건 부동산 중 J 토지에 대하여 근저당권자 영북농업협동조합 명의의 위 근저당권에 기하여 의정부지방법원 L로 임의경매개시결정이 내려졌다.

5) 같은 날 이 사건 부동산 중 I 대지 및 건물에 대하여 근저당권자 영북농업협동조합 명의의 위 근저당권에 기하여 의정부지방법원 M로 임의경매개시결정이 내려졌다.

다. 피고 B의 소유권 취득 및 근저당권 설정

1) 원고와 그 아들인 N은 2016. 6.경 피고 B에게 부동산을 매도하는 계약을 체결하였는데, 그 매매계약의 주요내용은 아래와 같다(을가 제10호증).

○ 매매대상 부동산의 표시

- 사건 외 토지 : 대환대출 설정지

- 이 사건 부동산 : 담보제공 부지(대출 2억)

○ 토지 매매대금 13억 5,000만 원

○ 토지대금 중 10억 원은 현 매매부지 주채권 금융기관 대환과 동시에 지급한다. 대환일정은 1개월 내로 한다.

○ 계약금 2억 원은 원고의 요청에 따라 N의 계좌로 이체하여 대출기관에 에스스로하고 금융기관 대환 확정시 N이 원고에게 송금한다.

○ 잔금 1억 5,000만 원은 이 사건 부동산(I, J)을 담보제공하는 조건으로 N에게 송금하고 N은 원고에게 송금한다. 단 원고의 이 사건 부동산에 있는 주택의 담보대출은 원고가 담보해제하는 조건으로 한다. 잔금지급일은 금융기관 대환하고 등기이전 후 지급한다.

2) 피고 B은 2016. 6. 21. 원고에게 2억 원을 지급하였다.

3) 사건 외 토지 및 이 사건 부동산에 대하여 2016. 7. 1. 피고 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

4) 같은 날 사건 외 토지 및 이 사건 부동산에 대하여 채권최고액 14억 3,000만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 영북농업협동조합 명의의 근저당권이 설정되었다.

5) 2016. 7. 4. 사건 외 토지 및 이 사건 부동산에 존재하였던 원고 및 K를 채무자로 한 각 근저당권(채권최고액 14억 원, 1억 5,000만 원, 1,950만 원)이 모두 말소되었고, 사건 외 토지 및 이 사건 부동산에 진행 중이던 각 임의경매개시결정 등기 또한 취하를 이유로 말소되기에 이르렀다.

【인정근거】: 갑 1, 2호증(가지번호 모두 포함), 을가 제10호증의 각 기재

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 부동산이 아닌 '사건 외 부동산'만을 13억 5,000만 원에 피고 B에게 매도하고, 이 사건 부동산을 피고 B의 사업 편의상 일단 피고 B에게 소유권이전등기해주되, 이 사건 부동산을 담보로 2억 원을 대출받아 원고 측의 병원비 목적으로 1억 원, 피고 B의 사건 외 부동산 개발사업자금으로 1억 원 씩 서로 나눠쓰는 조건으로 합의해 계약을 체결하였다.

위 계약에 따라 피고 B은 이 사건 부동산에 대해 2억 원만 담보대출받기로 되 있음에도 아무 상의없이 14억 3,000만 원의 근저당권을 설정하고, 대출금을 수령해 모두 사용하였다.

애초에 원고에게는 피고 B에게 사건 외 토지에 대해 매도할 의사는 있었지만 이 사건 부동산 매도 의사는 없었다. 즉 원고는 피고 B의 사기로 인하여 이 사건 부동산에 대한 계약이 체결되었음을 알게 되어 2016. 12. 29.자로 매매계약을 취소한다는 의사를 피고 B에게 통지하였으므로 피고 B은 원상회복으로 그 명의의 소유권이전등기에 대한 말소등기절차를, 피고 영북농업협동조합은 피고 B을 채무자로 하여 설정한 근저당권설정등기에 대한 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 갑 제1 내지 9호증의 각 기재만으로는 피고 B이 원고를 기망하여 이 사건 부동산을 편취하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나. 오히려 앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약서에 이 사건 부동산 또한 '매매대상 부동산의 표시'에 일응 포함해 기재되어 있고, '매매대금 13억 5,000만 원 중 잔금 1억 5,000만 원을 이 사건 부동산을 담보제공하는 조건으로 원고에게 송금'하기로 기재함으로써 매매대금 중 1억 5,000만 원이 이 사건 부동산에 대응하는 것임이 명기되어 있는 점, ② 원고와 피고 B은 사건 외 토지의 담보가치만으로도 원고의 종전 채무를 전부 대환할 수 있을 것으로 예상하고 사건 외 토지를 대환용도로, 이 사건 부동산을 대출 용도로 분리해 피고 B 명의로 피고 영북농업협동조합으로부터 담보대출을 받아 사건 외 토지에 상응하는 대출금은 원고의 종전 대출금 대환에 사용하고, 이 사건 부동산에 상응하는 대출금은 원고에게 지급하기로 한 것으로 보이는 점, ③ 그런데 원고의 피고 영북농업협동조합에 대한 기존 피담보채무의 원리금 합계가 15억 여 원에 달하여(을가 제4호증) 원고의 아들 N이 피고 영북농업협동조합과 협상하여 이를 11억 9,500만 원까지 낮춘 점, ④ 사건 외 토지 뿐 아니라 이 사건 부동산을 포함하더라도 그 대출가능금액이 11억 원에 불과하여 이 사건 부동산을 포함하지 않는다면 애초에 의도하였던 대환을 하는 것조차 불가능해져 당시 진행 중이던 임의경매절차를 막기 어려운 상황에 이르렀고(을나 제3호증, 제6회 변론조서), 당시 피고 영북농업협동조합과의 협상을 주도하였던 N 또한 이와 같은 사정을 잘 알고 있었던 것으로 보이는 점, ⑤ 이에 피고 B이 사건 외 토지 및 이 사건 부동산을 모두 담보로 제공하여 피고 영북농업협동조합으로부터 대출받은 11억 원과 자신이 따로 마련한 1억 원의 합계 12억 원을 2017. 7. 4. 모두 원고에게 지급하였고(을가 제5호증,

이는 '피고 B이 원고와 약정한 2억 원을 초과한 십수억 원을 대출받아 개인적으로 유용하였다'는 원고의 주장에 정면으로 반하는 정황이다), 같은 날 사건 외 토지 및 이 사건 부동산에 설정되어 있던 원고 및 K 명의의 근저당권이 모두 말소되었음에 반하여, 피고 B은 사건 외 토지 및 이 사건 부동산에 대하여 그 명의로 피고 영북농업협동조합을 근저당권자로 한 채권최고액 14억 3,000만 원의 근저당권을 부담하게 된 점(을나 제1, 2호증), ⑤ 피고 B이 위 12억 원 외에도 계약금 2억 원을 지급하는 등 13억 5,000만 원 이상의 돈을 원고 측에 지급한 것으로 보이는 점(을가 제2호증의 1, 제12호증의 1 등 참조) 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산 또한 이 사건 매매계약의 대상에 포함되어 있는 것으로 판단되고, 달리 피고 B의 기망행위가 있었다고 볼 여지가 없다.

다. 따라서 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사한윤옥

별지