

전주지방법원 정읍지원 2018. 4. 10 선고 2017가단11221 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 팜스코

변론 종결 2018. 3. 20.

판결 선고 2018. 4. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 전주지방법원 정읍지원 2012.9. 20. 접수 제21810호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

- 원고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이고, 피고는 사료제조업, 축산업, 도축업 등을 목적으로 하는 회사이다.
 - 원고는 2012. 9. 13. 피고와 사이에, 피고가 원고에게 자돈을 판매하면 원고가 이를 규격돈으로 사육시켜 피고에게 다시 매도하기로 하는 내용의 '비육용 자돈 판매 및 규격돈 매매 계약'을 체결하였다(이하 '이 사건 매입매출계약'이라 한다). 또한, 원고는 같은 날 피고와 사이에 피고로부터 사료를 공급받기로 하는 내용의 '사료거래약정'을 하였다(이하 '이 사건 사료계약'이라 한다).
 - 한편, 원고는 이 사건 매입매출계약을 체결하기 전인 2012. 9. 8. 이 사건 위탁사육계약에 따라 원고가 운영할 농장(이하 '이 사건 농장'이라 한다)으로 사용하기 위한 목적으로 화성시 B 외 3필지를 그 소유자인 C로부터 보증금 40,000,000원으로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).
 - 원고는 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 피고, 채무자 원고, 채권최고액 52,000,000원으로 한 근저당권설정등기를 전주지방법원 정읍지원 2012. 9. 20. 접수 제21810호로 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).
 - 피고는 2012. 9. 18.경 이 사건 매입매출계약에 따라 원고에게 자돈 605두를 대금 85,365,500원에 판매하였는데, 위 자돈 중 일부가 폐사하기 시작하여 약 한 달 정도가 지난 후에 피고가 폐사하고 남은 자돈 448두를 63,840,000원에 다시 매입하였다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1, 3, 4, 6, 7, 12, 13, 16호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

피고가 이 사건 임대차계약상 보증금을 원고에게 대여해주기로 약정하였고, 그 대여금채무를 담보하기 위하여 원고가 이 사건 근저당권설정등기를 피고 앞으로 마쳐준 것인데, 피고가 당초 약정과 달리 이 사건 임대차계약상 보증금인 40,000,000원을 원고에게 대여해주지 않아 피담보채무가 존재하지 않으므로, 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가

있다.

나. 피고의 주장 요지

이 사건 근저당권설정등기는 이 사건 매입매출계약과 이 사건 사료계약에 따른 원고의 피고에 대한 일체의 채무를 담보하기 위하여 설정된 것인데, 이 사건 매입매출계약과 이 사건 사료계약에 따라 발생한 원고의 피고에 대한 정산금채무가 남아있으므로 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 없다.

3. 판단

가. 이 사건 근저당권의 피담보채무의 범위

근저당권설정계약서가 부동산으로 인쇄된 일반거래약관의 형태를 취하고 있어도이는 처분문서이므로 그 진정성립이 인정되는 때에는 특별한 사정이 없는 한 그 계약서의 문언에 따라 의사표시의 내용을 해석하여야 하는 것이나, 그 계약 체결의 경위와 목적, 피담보채무액, 근저당설정자와 채무자 및 채권자와의 상호관계 등 제반 사정에 비추어 당사자의 의사가 계약서 문언과는 달리 일정한 범위 내의 채무만을 피담보채무로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적이라고 인정되는 경우에는 당사자의 의사에 따라 그 담보책임의 범위를 제한할 수 있다(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다32332 판결참조).

앞서 든 증거들과 아울러 을 2호증의 기재, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ○ 원고는 이 사건 매입매출계약과 이 사건 사료계약에 따른 원고의 피고에 대한 일체의 채무를 담보하기 위하여 2012. 9. 1.이 사건 농장에서 사육하는 자돈에 관하여 채무액을 384,000,000원으로 정하여 양도담보를 설정해준 점, ○ 비록 이 사건 근저당권설정등기의 원인이 된 근저당권설정계약서(갑 4호증)에는 "채권최고액의 범위 안에서 채권자에 대하여 기왕 현재 부담하고 또는 장래 부담하게 될 단독 혹은 연대보증채무 (중략) 또는 상거래로 인하여 생긴 모든채무 및 위 채무의 불이행으로 인한 손해금 기타 각종의 원인으로 채무자가 채권자에 대하여 기왕 현재 부담하고 또는 장래 부담하게 될 모든 채무를 담보하기 위하여 근저당권을 설정한다."라고 기재되어

있으나, 이는 부동산자로 인쇄된 약관의 형태를 취하고 있는 점, ○ 원고의 남편으로서 이 사건 매입매출계약, 이 사건 사료계약, 이 사건근저당권설정계약 등에 관여한 증인 D는, 이 사건 임대차계약상 보증금을 피고로부터 차용하기로 약속하였고, 그 차용금채무를 담보하기 위하여 이 사건 근저당권설정등기를 경료한 것이라는 취지로 증언한 점, ○ 이 사건 근저당권의 채권최고액인52,000,000원은 피고가 2012. 9. 18.경 이 사건 매입매출계약에 따라 원고에게 판매한 자돈 605두에 대한 대금인 85,365,500원보다 적은 금액으로서 향후 추가로 원고에게 판매할 자돈에 대한 대금까지 고려하면 상당히 적은 금액인 반면, 이 사건 임대차계약상 보증금인 40,000,000원보다는 다소 많은 금액인 점 등에 비추어 보면, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 원고와 피고의 의사는 이 사건 임대차계약상 보증금인40,000,000원에 대한 대여금채무만을 피담보채무로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적이라고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 근저당권의 효력

근저당권은 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고, 채무의 확정을 장래에 보류하여 설정하는 저당권으로서, 계속적인 거래관계로부터 발생하는 다수의 불특정채권을 장래의 결산기에서 일정한 한도까지 담보하기 위한 목적으로 설정되는 담보권이므로,근저당권설정행위와는 별도로 근저당권의 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있어야하고, 근저당권의 성립 당시 근저당권의 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있었는 지 여부에 대한 증명책임은 그 존재를 주장하는 측에 있는바(대법원 2011. 4. 28. 선고2010다107408 판결 참조), 앞서 본 바와 같이 이 사건 근저당권설정계약은 이 사건 임대차계약상 보증금인 40,000,000원에 대한 대여금채권만을 피담보채권으로 한 것인데,위 대여금채권이 성립하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없으므로 이 사건 근저당권은 피담보채권이 존재하지 아니하여 무효라고 봄이 타당하다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구를 인용한다.

판사 함철환

별지

부 동 산 의 표 시

1. 전라북도 정읍시 E 대 516㎡

2. E

[도로명 주소]

전라북도 정읍시 F

경량철골조 판넬지붕 단층주택 99.17㎡

시멘트블럭조 슬레이트지붕 단층창고 42.9㎡

- 이 상 -