

춘천지방법원 2019. 5. 1 선고 2018가합50997 판결 [근저당권설정등기말소 청구의소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 평호

담당변호사 최정병

피고C

소송대리인 변호사 류지한

변론 종결2019. 4. 10.

판결 선고2019. 5. 1.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 기재 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 등기와 2013. 3. 28. 접수 제15423호로 마친 각 근저당권설정등기에 대하여 2018. 1. 25. 변제, 2018. 7. 11. 각 변제공탁을 원인으로 한 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 전제된 사실관계

가. 이 사건 근저당권설정계약 체결 등

1) 원고들은 2013. 3. 27. 피고와 근저당권자를 피고, 근저당권설정자 및 채무자를 원고들, 채권최고액을 264,000,000원으로 하여 별지 기재 각 부동산(이하, 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권을 설정하는 내용의 근저당권설정계약을 체결하였다(이하, '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다).

2) 원고들은 이 사건 근저당권설정계약을 원인으로 하여 2013. 3. 28. 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자를 피고, 채무자를 원고들, 채권최고액을 264,000,000원으로 한 주문 제1항 기재 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하, '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).

나. 피고의 원고들에 대한 소 제기 및 승소

1) 피고는 2014. 9. 3. 원고 A을 상대로 '피고는 2012. 10. 26. 무렵 피고가 운영하는 계의 계원인 D에 대하여 137,000,000원의 계 불입금 채권을 가지고 있었고, 원고 A은 D의 피고에 대한 위 채무를 연대보증하였다'는 이유로 D가 일부 변제한 금액을 제외한 나머지 돈의 지급을 구하는 소를 제기하여, 2017. 6. 28. '원고 A은 D와 연대하여 피고에게 134,100,000원 및 그중 115,982,954원에 대하여 2015. 4. 6.부터 2017. 6. 28.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 받았다(춘천지방법원 2014가합5944호).

2) 피고는 2014. 10. 7. 원고 B을 상대로 '피고가 원고 B에 대하여 65,340,000원의 계 불입금 채권을 가지고 있다'는 이유로 원고 B이 일부 변제한 금액을 제외한 나머지 돈의 지급을 구하는 소를 제기하여, 2015. 3. 3. '64,685,000원 및 이에 대하여 2014. 10. 17.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 받았다(춘천지방법원 2014가단8779호). 원고 B이 이에 대하여 항소하였으나, 2017. 6. 28. 항소 기각 판결(춘천지방법원 2015나1684호)을 받았다.

다. 소송비용액확정결정

춘천지방법원 사법보좌관은 2017. 11. 27. ' 춘천지방법원 2014가합5944호 판결에 따라 원고 A이 피고에게 상환하여야 할 소송비용액이 5,279,750원임을 확정한다'는 내용의 소송비용액확정결정(2017카합10099호), ' 춘천지방법원 2014가단8779호, 2015나1684호 판결에 따라 원고 B이 피고에게 상환하여야 할 소송비용액이 4,022,500원임을 확정한다'는 내용의 소송비용액확정결정(2017카합10098호)을 각 하였다(이하, 통틀어 '이 사건 소송비용액확정결정'이라 한다).

라. 원고들의 변제

1) 원고 A은 2018. 1. 25. 피고에게 65,000,000원을 송금하였고, 2018. 7. 11. ' 춘천지방법원 2014가합5944호 판결에 따른 채무액 중 잔존 원리금 98,478,112원을 피고에게 현실제공하였으나 수령거절하였다'는 이유로 피공탁자를 피고로 하여 98,478,112원을 공탁하였다(춘천지방법원 2018년 금제675호).

2) 원고 B은 2018. 7. 11. ' 춘천지방법원 2014가단8779호 판결에 따른 원리금 113,030,391원을 피고에게 현실제공하였으나 수령거절하였다'는 이유로 피공탁자를 피고로 하여 113,030,391원을 공탁하였다(춘천지방법원 2018년 금제676호).

3) 피고는 원고들이 공탁한 돈을 수령하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 6에서 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들의 주장

이 사건 근저당권설정계약 상 피담보채무는 '원고 A의 피고에 대한 연대보증채무', '원고 B의 피고에 대한 계 불입금 채무'에 한정되는데, 원고들은 2018. 1. 25. 변제와 2018. 7. 11. 각 변제공탁을 통해 해당 채무를 모두 변제하였다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약의 피담보채무가 모두 소멸하였으므로, 피고에 대하여 이 사건 근저당권설정등기 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고의 주장

원고들은 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결하면서 '채권최고액의 범위 내에서 장래에 피고에

대하여 부담할 일체의 채무'를 피담보채무로 하기로 약정하였는데(제1조), 원고들은 이 사건 소송비용액확정결정에 따른 소송비용채무를 변제하지 않았다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약의 피담보채무가 모두 소멸하였다고 볼 수 없다.

3. 소송비용채무가 이 사건 근저당권설정계약의 피담보채무에 포함되는지 여부

가. 관련 법리

근저당설정계약서는 처분문서이므로 특별한 사정이 없는 한 그 계약 문언대로 해석하여야 함이 원칙이나, 다만 그 근저당권설정계약서가 금융기관 등에서 일률적으로 일반거래약관의 형태로 부동산자로 인쇄하여 두고 사용하는 계약서인 경우에 그 계약 조항에서 피담보채무의 범위를 그 근저당권 설정으로 대출받은 당해 대출금채무 외에 기존의 채무나 장래에 부담하게 될 다른 원인에 의한 모든 채무도 포괄적으로 포함하는 것으로 기재하였다고 하더라도, 당해 대출금채무와 장래 채무의 각 성립 경위 등 근저당설정계약 체결의 경위, 대출 관행, 각 채무액과 그 근저당권의 채권최고액과의 관계, 다른 채무액에 대한 별도의 담보확보 여부 등 여러 사정에 비추어 인쇄된 계약 문언대로 피담보채무의 범위를 해석하면 오히려 금융기관의 일반 대출 관례에 어긋난다고 보이고 당사자의 의사는 당해 대출금채무만을 그 근저당권의 피담보채무로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적일 때에는 위 계약서의 피담보채무에 관한 포괄적 기재는 부동산자로 인쇄된 일반거래약관의 예문에 불과한 것으로 보아 그 구속력을 배제하는 것이 타당하다(대법원 1997. 5. 28. 선고 96다9508 판결 등 참조).

나. 인정사실

1) 원고 A이 연대보증한 D의 피고에 대한 채무 성립 경위 가) 원고들의 어머니인 D는 2007년 2월 무렵부터 피고가 운영하는 일수계에 참여하였고, 2007년 9월 무렵 피고로부터 아파트를 매수하였다. 나) D는 2008. 3. 6. 피고에 대한 아파트 매매대금 채무액을 50,000,000원으로 정산하고, 여기에 기존 미납 계 불입금 채무를 더하여 130,680,000원을 피고에게 계 불입금으로 지급하기로 약정하였다. 다) 피고와 D는 2012. 10. 26. D의 잔존 채무액을 137,000,000원으로 정산한 뒤, 위 채무액을 소비대차의 목적으로 하기로 약정하는 준소비대차계약을 체결하였고, 원고 A은 위 준소비대차계약상

D의 피고에 대한 채무를 연대보증하였다.

라) 피고와 D는 원금 137,000,000원과 다 갚을 때까지의 이자를 합하여 합계 158,400,000원을 매일 일수의 형태로 880일간 180,000원씩 변제하기로 약정하였다.

2) 원고 B의 피고에 대한 계 불입금 채무 성립 경위 원고 B은 피고가 운영하는 일수계에 가입하여 2013. 3. 26. 계금 50,000,000원을 받으면서, 2014. 9. 25.까지 매일 121,000원씩 18개월간 65,340,000원을 계 불입금으로 지급하기로 약정하였고, D는 원고 B의 피고에 대한 계 불입금 채무를 연대보증하였다.

3) 이 사건 근저당권설정계약의 체결 경위와 계약서의 형식·내용 가) D와 피고의 남편 E은 2013. 3. 26. '2013. 3. 26.자로 모든 채무를 총 정리하여 이 사건 부동산에 264,000,000원을 근저당 설정한 것으로 정리된다. 계금은 매일 180,000원 짜리와 121,000원 짜리 2건을 총 정리하게 되면 264,000,000원을 모두 정리하는 것이 된다'고 합의하였다.

나) 이 사건 근저당권설정계약서(을 제2호증의 2)의 주요 내용은 아래와 같고, 아래에서 보는 대로 근저당권설정계약의 목적물, 채권최고액의 금액, 근저당권자·근저당권설정자·채무자의 인적 사항은 다른 부분과 구분되는 다른 글씨체로 기재되어 있으며, 계약서 상단에는 법무사 F의 날인이 있다.

근저당권설정계약서

부동산 표시: 이 사건 부동산

채권최고액: 264,000,000원

아래 당사자간 다음과 같이 근저당권설정계약을 체결한다.

제1조 위 금액을 최고액으로 하여 그 범위 내에서 기왕, 현재, 장래에 있어서 채무자가 채권자에 대하여 부담할 어음상의 채무, 각종 차용금, 거래상 채무, 보증상 채무 기타 일체의 채무금에 공통되는 담보로서 이 사건 부동산에 대한 제 순위의 근저당권을 설정한다.

근저당권자 C

근저당권설정자 A, B

채무자 A, B

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 6, 7, 11호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

다. 판단

위 인정사실에 따르면, 이 사건 근저당권설정계약서 제1조에는 '채권최고액의 범위 내에서 장래에 있어서 원고들이 피고에 대하여 부담할 일체의 채무금에 공통되는 담보로서 이 사건 부동산에 대한 근저당권을 설정한다'고 기재되어 있다.

그러나 한편으로 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고들과 피고의 의사는 원고 A의 연대보증채무, 원고 B의 계 불입금 채무만을 이 사건 근저당권설정계약의 피담보채무로 하기로 약정한 것이라고 해석되므로, 이 사건 근저당권설정계약상 피담보채무에 관한 포괄적 기재에도 불구하고 원고들의 소송비용채무는 이 사건 근저당권설정계약의 피담보채무에 포함되지 않는다고 봄이 타당하다.

1) ① 이 사건 근저당권설정계약서 제1조가 부동문자로 기재되어 있는 점, ② 이 사건 근저당권설정계약서 중 개별적 근저당권설정계약의 내용에 따라 달라지는 부분(근저당권설정계약의 목적물, 채권최고액의 금액, 근저당권자·근저당권설정자·채무자의 인적 사항)이 제1조를 비롯한 다른 부분과 구분되는 다른 글씨체로 기재되어 있는 점, ③ 이 사건 근저당권설정계약서 상단에 법무사의 날인이 있는 점 등에 비추어, 원고들과 피고는 단지 법무사가 일반적으로 사용하는 근저당권설정계약서 양식을 이용하여 근저당권설정계약을 체결한 것으로 판단되므로, 이 사건 근저당권설정계약서 중 피담보채무에 관한 내용(제1조)이 원고들과 피고의 의사에 직접적으로 기초한 것이라고 보기 어렵다.

2) D는 2012. 10. 26. 피고와 137,000,000원에 관한 준소비대차계약을 체결하고, 위 원금과 이자를 합하여 합계 158,400,000원을 880일간 매일 180,000원씩 변제하기로 약정하였으며, 원고 A은 D의 위 채무를 연대보증하였다. 또한, 원고 B은 2013. 3. 26. 피고에게 2014. 9. 25.까지 매일 121,000원씩 계 불입금을 지급하기로 약정하였고, D는 원고 B의 위 채무를 연대보증하였다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시(2013. 3. 27.) 원고들이 피고에 대하여 부담하던 채무는 원고 A의 연대보증채무(매일 180,000원씩 변제), 원고 B의 계 불입금 채무(매일 121,000원씩 지급)에 한정되는데, D는 이 사건 근저당권설정계약 체결 전날인 2013. 3. 26. 피고 측과 '2013. 3. 26.자로 모든 채무를 총 정리하여 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정하고, 매일 180,000원 짜리와 매일 121,000원 짜리를 정리하면 이 사건 근저당권설정계약 상 채권최고액인

264,000,000원을 모두 정리하는 것이 된다'고 합의하였다.

3) 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시(2013. 3. 27.)는 피고가 원고들을 상대로 소를 제기하기 전이어서 원고들의 소송비용채무가 존재하지 않았고, 원고들과 피고로서는 추후 피고가 원고들을 상대로 연대보증채무, 계 불입금 채무의 이행을 구하는 소를 제기한다거나, 그로 인하여 원고들이 피고에 대하여 소송비용채무까지 부담하게 되리라는 점을 쉽게 예상하기 어려웠을 것으로 판단된다.

라. 소결

앞서 본 대로 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무는 원고 A의 연대보증채무, 원고 B의 계 불입금 채무에 한정되고, 원고들이 2018. 1. 25. 변제와 2018. 7. 11. 각 변제공탁을 통해 해당 채무를 모두 변제하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약의 피담보채무는 모두 소멸하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 근저당권설정등기에 대하여 2018. 1. 25. 변제, 2018. 7. 11. 각 변제공탁을 원인으로 한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김현미

판사조민혁

판사문지용

별지