

서울동부지방법원 2024. 9. 10 선고 2022가단122906 판결 [근저당권설정등기말소청구의소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 이승재

소송복대리인 변호사 이관규, 지혜영

피 고 1. B

2. C

소송대리인 법무법인 자유라이프

담당변호사 김남훈, 김선인, 이환

3. D

4. E

피고 1, 4의 소송대리인 법무법인(유한) 백상

담당변호사 이광민

변 론 종 결 2024. 8. 13.

판 결 선 고 2024. 9. 10.

주 문

1. 피고 D는 원고에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 33.93/45,922 지분, 1) 같은 목록 제3항 기재 부동산 중 6.94/57 지분2), 같은 목록 제4항 기재 부동산 중 68.03/339.3 지분3)에

관하여 서울동부지방법원 2009. 9. 15. 접수 제58525호로 마친 근저당권설정등기의
말소등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 B, C, E에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C, E 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴
부분은 피고 D가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고에게, 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 33.93/45,922 지분, 같은 목록
제3항 기재 부동산 중 6.94/57 지분, 같은 목록 제4항 기재 부동산 중 68.03/339.3 지분에 관하여,
피고 B은 서울동부지방법원 2009. 9. 15. 접수 제58523호로 마친 근저당권설정등기의, 피고 C은
같은 법원 2009. 9. 15. 접수 제58524호로 마친 근저당권설정등기의, 피고 E은 같은 법원 2009. 9.
15. 접수 제58527호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 5. 20. F로부터 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 41.33/45,922 지분,
같은 목록 제3항 기재 부동산 중 16/57 지분, 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 75.29/339.3 지분을
각 매수하고, 2021. 6. 15. 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고가 F로부터 각 부동산 지분을 매수할 당시 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관한 F 소유
지분 중 각 33.93/45,922 지분, 같은 목록 제3항 기재 부동산에 관한 F 소유 지분 중 6.94/57 지분,
같은 목록 제4항 기재 부동산에 관한 F 소유 지분 중 68.03/339.3 지분(이하 ‘이 사건 각 지분’이라

한다)을 공동담보로 하여 위 각 지분에 관하여 서울동부지방법원 2009. 9. 15. 접수 제58523호로 채권최고액 8,400만 원의 피고 B 명의 근저당권설정등기, 같은 법원 2009. 9. 15. 접수 제58524호로 채권최고액 3,600만 원의 피고 C 명의 근저당권설정등기, 같은 법원 2009. 9. 15. 접수 제58525호로 채권최고액 1,800만 원의 피고 D 명의 근저당권설정등기, 같은 법원 2009. 9. 15. 접수 제58527호로 채권최고액 3,000만 원의 피고 E 명의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었다(이하 피고들 명의의 각 근저당권설정등기를 ‘이 사건 각 근저당권설정등기’라 한다). 위 각 근저당권설정등기의 채무자는 F로 되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

F의 배우자 G이 H을 통하여 피고들로부터 돈을 빌리기로 하고 이 사건 지분에 관하여 각 근저당권설정등기를 마쳐 주었으나 돈을 빌리지 못하였다. F는 피고들로부터 돈을 빌리지 않았고, H의 피고들에 대한 채무를 위하여 이 사건 각 지분을 담보로 제공한 사실도 없다. 이 사건 각 근저당권설정등기는 원인무효로 말소되어야 한다.

설령 F가 피고들로부터 돈을 빌린 것으로 보더라도, 그 대여금채무는 이 사건 각 근저당권설정등기가 마쳐진 2009. 9. 15.로부터 10년이 지난 2019. 9. 14. 시효로 소멸하였으므로, 이 사건 각 근저당권설정등기는 피담보채무의 소멸로 말소되어야 한다.

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주)

4. 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 피담보채무가 성립하지 않았다는 주장에 대하여

갑 제7호증, 을가 제1 내지 5호증, 을나 제1, 2호증의 각 기재, 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① H은 피고 B, E에게 ‘피고 B으로부터 7,000만 원, 피고 E으로부터 2,500만 원을 빌리면서 친구 G에게 부탁하여 그 배우자 F 소유의 이 사건 각 지분을 담보로 제공하였다. 이후 피고 B, E에게 채무를 변제하거나 다른 담보로 바꿔주고 위 피고들

명의의 근저당권을 말소하려고 하였으나 사정이 여의치 않아 변제하지 못하였다’는 내용의 사실확인서를 작성해 주었고, 원고에게는 ‘피고들로부터 돈을 빌리면서 G에게 추후에 자금을 융통해 주기로 하고 배우자인 F 소유의 부동산을 담보로 제공받았다’는 내용의 사실확인서를 작성해 주었는바, F가 H의 피고들에 대한 채무를 물상보증 하였다는 취지로 주장한 점, ② F도 이 법정에서 ‘남편이 사업상 이유로 근저당권 설정에 필요하다고 하여 거의 내용을 보지 않고 사인을 했다. 자세히는 알지 못하지만 H의 채무를 담보하기 위해 이 사건 각 지분에 근저당권을 설정한 것 같다. 피고 B, E으로부터 돈을 빌린 것이 아니고 단지 근저당권만 설정해 준 것이다’라고 하여 이에 부합하는 증언을 한 점, ③ 원고는 H이 원고에게 작성해 준 사실확인서의 ‘추후 자금을 융통해 주기로 하고’ 부분을 근거로 F 내지 G이 피고들로부터 돈을 직접 빌리기로 한 것이라고 주장하는 듯하나, 위 문구의 ‘추후 융통해 주기로 한 자금’을 반드시 이 사건 각 근저당권의 피담보채무로 해석할 근거가 없고, 오히려 G이 이 사건 각 지분을 담보로 제공하여 H의 채무를 보증하면 이후 필요할 경우 H이 G에게 자금을 구해줄 수 있다는 취지로 해석할 여지도 있는 점, ④ H은 2014. 5. 30. 피고 C에게 ‘피고 C으로부터 1억 1,000만 원을 빌리면서 F 소유의 부동산 지분을 담보로 제공하였다’는 내용의 채무상환확약서를 작성해 주었고, 피고 B에게 2016. 4. 30.부터 2022. 7. 31.까지, 피고 E에게 2009. 9. 9.부터 2022. 7. 31.까지, 피고 C에게 2014. 2. 17.부터 2020. 5. 29.경까지 매달 일정한 돈을 이자 명목으로 지급한 점, ⑤ 반면 이 사건 각 근저당권설정등기가 마쳐진 2009. 6. 15. 이후 원고에게 부동산 지분을 매도하기 전까지 F 내지 G이 피고들에게 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소를 요구하였음을 인정할 증거가 없는바, 돈을 받기로 하고 근저당권을 설정해 주었으나 이후 빌리기로 한 돈을 받지 못하였음에도 10년 이상 아무런 조치를 취하지 않았다는 점은 경험칙상 쉽게 납득하기 어려운 점, ⑥ 원고는 당초 F가 피고들에게 이 사건 각 근저당권을 설정해 주었음을 전제로 피담보채권이 시효로 소멸하였다고 주장하였다가, 이후 위 피고들이 이에 대하여 다투자 피담보채무가 성립하지 않았다고 주장을 변경하였는바, 원고의 대표이사가 F, G의 자녀로서 이 사건 각 근저당권설정등기가 마쳐진 경위에 대하여 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점 등을 종합하면, F는 남편 G의 친구인 H을 위하여 H의 위 피고들에 대한 채무를 물상보증 하였다고 봄이 타당하고, 이 사건 각 근저당권설정등기의 채무자가 H이 아닌 F라는 사정만으로는 이러한 판단을 뒤집기에

부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피담보채무가 시효로 소멸하였다는 주장에 대하여

원고는 위 피고들 명의의 근저당권설정등기의 피담보채무가 시효로 소멸하였다고도 주장한다. 원고 주장과 같이 H의 위 피고들에 대한 차용금이 변제기의 정함이 없는 채무로서 피고들 명의의 근저당권설정등기가 마쳐진 2009. 6. 15. 무렵부터 시효가 진행된다고 보더라도, H이 피고 B에게 2016. 4. 30.부터 2022. 7. 31.까지, 피고 E에게 2009. 9. 9.부터 2022. 7. 31.까지, 피고 C에게 2014. 2. 17.부터 2020. 5. 29.경까지 매달 일정한 돈을 이자 명목으로 지급한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 주채무자인 H이 채무 성립시점부터 10년이 도과하기 전부터 이자를 변제함으로써 위 각 채무의 소멸시효는 중단되었고, 이러한 시효 중단의 효력은 물상보증인인 F나 그 승계인인 원고에게도 미친다.

원고의 위 주장 역시 이유 없다.

5. 결론

원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 있으므로 인용하고, 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 손화정

목 록

1. 서울 강동구 I 대 21,408㎡
2. 서울 강동구 J 대 24,514㎡
3. 서울 강동구 J, I 지상 K상가 내제지하층L호
4. 서울 강동구 I, J 지상 제상가호 내제지하층 M호. 끝.

1) 원고는 위 각 부동산 중 각 41.33/45,922 지분에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기의 말소를 구하고 있으나, 기록에 의하면 위 부동산 중 33.93/45,922 지분에 관하여 피고들 명의의 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 청구취지의 지분 기재를 오기로 보아 등기부상 지분 기재를 기준으로 판단한다.

2) 원고는 위 부동산 중 중 16/57 지분에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기의 말소를 구하고 있으나, 기록에 의하면 위 부동산 중 6.94/57 지분에 관하여 피고들 명의의 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 청구취지의 지분 기재를 오기로 보아 등기부상 지분 기재를 기준으로 판단한다.

3) 원고는 위 부동산 중 75.29/339.3 지분에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기의 말소를 구하고 있으나, 기록에 의하면 위 부동산 중 68.03 지분에 관하여 피고들 명의의 각 근저당권설정등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있으므로, 청구취지의 지분 기재를 오기로 보아 등기부상 지분 기재를 기준으로 판단한다.

4) 원고 대리인은 각 청구원인 사이의 관계를 명확히 밝히지 않고 있으나 논리 흐름상 위와 같이 선행하여 판단한다.