

# 청 주 지 방 법 원

## 제 2 민 사 부

### 판 결

사 건 2014나4942 근저당권설정등기말소  
원고, 항소인 ○○○  
피고, 피항소인 주식회사 ◇◇은행  
제 1 심 판 결 청주지방법원 2014. 8. 14. 선고 2013가단28698 판결  
변 론 종 결 2015. 4. 13.  
판 결 선 고 2015. 5. 14.

### 주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 청주지방법원 2011. 8. 19. 접수 제116771호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

### 청구취지 및 항소취지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2010. 8. 24. 피고와 대출한도를 20,000,000원으로 정한 통장자동대출(마이너스대출, 이하 '이 사건 1차 대출'이라 한다) 거래약정을 체결하였다.

나. 또한 원고는 2011. 8. 19. 피고로부터 15,000,000원을 이자 연 4.46%, 만기 2015. 8. 19.로 정하여 대출(이하 '이 사건 2차 대출'이라 한다)받으면서, 대출채무를 담보하기 위하여 같은 날 피고와 원고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권설정계약을 체결한 후, 청주지방법원 2011. 8. 19. 접수 제116771호로 채권최고액 18,000,000원의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다) 설정등기를 마쳐주었다.

다. 원고는 2013. 12. 20. 서울중앙지방법원 2013년 금제26706호로 피고를 피공탁자로 하여 이 사건 2차 대출로 인한 잔여 원리금 전액인 7,635,794원을 변제공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 갑 제5호증 1, 2, 갑 제7호증, 을 제1, 2호증의 각 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자 주장의 요지

원고는, 이 사건 근저당권의 피담보채무는 이 사건 2차 대출로 인한 원리금채무에 한정되는바, 원고의 변제공탁에 의하여 위 피담보채무가 모두 소멸되었으므로, 피고로서는 이 사건 근저당권설정등기를 말소하여야 할 의무가 있다고 주장하고 있고, 이에 반하여 피고는 이 사건 근저당권은 한정근담보로서 이 사건 1, 2차 대출로 인한 각 원리금채무를 모두 담보하는 것인바, 이 사건 1차 대출로 인한 원리금채무가 여전히 남아 있는 이상 원고의 청구에 응할 수 없다고 다툰다.

### 3. 판단

가. 근저당권설정계약서가 부동산자로 인쇄된 일반거래약관의 형태를 취하고 있다고 하더라도 이는 처분문서이므로 그 진정성립이 인정되는 때에는 특별한 사정이 없는 한 그 계약서의 문언에 따라 의사표시의 내용을 해석하여야 하고, 다만, 그 근저당권설정 계약 체결의 경위와 목적, 대출관행, 각 채무액과 그 근저당권의 채권최고액과의 관계, 다른 채무액에 대한 별도의 담보확보 여부, 근저당권설정자와 채무자 및 채권자와의 상호관계 등 제반 사정에 비추어 당사자의 의사가 계약서 문언과는 달리 일정한 범위 내의 채무만을 피담보채무로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적이라고 인정되는 경우에 한하여 당사자의 의사에 따라 그 담보책임의 범위를 제한할 수 있다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2001다12430 판결, 2005. 7. 28. 선고 2005다22565 판결 등 참조).

나. 위와 같은 법리에 비추어 이 사건으로 돌아와 살펴건대, 이 사건 근저당권 설정 계약 당시 원고와 피고 사이에 작성된 근저당권설정계약서(갑 제2호증, 을 제3호증) 중 '피담보채무의 범위' 항목에는 특정근담보, 한정근담보, 포괄근담보의 3가지가 부동산자로 인쇄되어 있었는데, 원고는 위 항목에 자필로 "한정근담보"라고 기재하고, '한정근담보(채무자가 채권자에 대하여 다음 종류의 거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무)'라고 인쇄된 란에 자필로 "가계일반자금대출"이라고 기재하였으며, 계약서 하단의 은행여신거래기본약관과 계약서 사본 수령 여부 및 약관과 계약서의 중요 내용 설명 청취 여부를 묻는 란에 "수령함, 들었음"이라고 기재한 사실은 인정이 된다.

그러나 위 기초사실과 갑 제1, 2, 6, 7호증, 을 제1, 2호증의 각 1, 2, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 1, 2차 대출 당시 작성된 각 대출거래약정서(갑 제6, 7호증, 을 제2호증의 1, 2)의

대출과목 란에는 부동산자로 "통장자동대출", "가계일반자금대출"이라고 기재되어 있는 반면, 원고는 이 사건 근저당권설정계약서(갑 제2호증, 을 제3호증)의 한정근담보 항목에 자필로 "가계일반자금대출"이라고 기재하였는바, 비록 피고의 주장과 같이 은행여신거래기본약관 상 통장자동대출이 가계일반자금대출의 한 종류라고 하더라도, 통상 그러한 사실을 알고 있었다고 보기 어려운 원고가 위 통장자동대출에 따른 대출원리금까지 담보할 의사로써 위와 같이 이 사건 근저당권설정계약서에 자필로 "가계일반자금대출"이라고 기재한 것으로는 보이지 않는 점, ② 이 사건 근저당권의 채권최고액 18,000,000원은 이 사건 2차 대출에 기한 대출금채무액 15,000,000원의 120%에 해당하여 위 피담보채무를 담보하기 위한 적정한 액수인 것으로 보이는 반면, 이 사건 2차 대출약정 당시 이 사건 1차 대출약정에 기한 대출금 채무는 약 15,000,000원 가량 남아 있었던 사정에 비추어, 피고가 이 사건 1, 2차 대출약정에 기한 대출금 채권을 모두 담보하기 위하여 이 사건 근저당권을 설정할 의사였다면 근저당권의 채권최고액을 이 사건 1, 2차 대출에 기한 대출원리금을 합한 금액보다 높게 설정하였을 것으로 보이는 점, ③ 피고는 이 사건 1차 대출 당시 원고로부터 아무런 담보를 제공받지 않았고, 이 사건 2차 대출을 하면서도 원고의 기존 채무를 확인하기 위한 별다른 조치를 취하지 않은 것으로 보이는바, 이 사건 1차 대출에 대하여는 원고로부터 담보를 제공받을 의사가 없었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 근저당권설정계약서의 문언에도 불구하고 이 사건 근저당권은 이 사건 2차 대출로 인한 원리금 채무만을 담보하기 위한 목적으로 설정되었다고 봄이 상당하고, 원고가 이 사건 2차 대출에 기한 잔여 원리금 전액을 변제공탁한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 이 사건 근저당권의 피담보채무는 변제로 소멸되었다.

#### 4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 설정된 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고, 피고로 하여금 위 말소등기절차의 이행을 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장            판사            윤성목

                  판사            이화송

                  판사            구천수

별지

## 목 록

<생략>