

서울중앙지방법원 2020. 6. 9 선고 2019가단21208 판결 [구상금 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 성연 담당변호사 김은지

소송복대리인 변호사 서주희, 김원용, 정승현

변론 종결 2020. 5. 19.

판결 선고 2020. 6. 9.

주 문

1. 피고는 원고에게 31,000,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 21.부터 2020. 6. 9.까지 연5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

지연손해금에 관하여 2016. 8. 2.부터 2019. 7. 21.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산하여 구하는 외에는 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2007. 7. 4. 피고를 대리한 C과 피고 소유의 서울 도봉구 D 지상 건물제2층 제1호(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)를 대금 1억 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 그 무렵 대금 1억 원을 피고에 게 지급하였다.

나. 이 사건 매매계약서에는 아래 특약사항이 기재되어 있다.

1. 위 매매 대금은 전세보증금 및 보상비가 제외된 금액이다.
2. 본 물건은 E공사에서 분양하는 85.7㎡ 아파트를 특별공급 받을 수 있는 가옥이다.
3. 2008년 12월까지 입주권이 발생치 않았을 시 인가공람물건으로 책임지고 교환대체해 주기로 한다. 이때 발생하는 모든 세금은 대리인(F)이 책임지는 조건이다.

다. 위 매매계약을 체결하면서 C은 원고에게 이 사건 주택 매도인의 대리인이자 그토지의 소유자로서 확약서 기재 1, 2, 3항에 대한 책임을 진다는 '확약서'를 작성해주었는데, 그 1, 2항은 특약사항 2, 3항과 같은 내용이고, 3항은 "본 계약은 건물만의 매매이며 입주권발생시 전세보증금과 보상금 반환은 동시이행조건이다"라는 내용이다.

라. 한편 위 매매계약 체결에 앞서 2007. 5. 25. 피고를 대리한 G가 임차인 H과 이 사건 주택에 관하여 임차보증금 3,100만 원으로 하는 임대차계약을 체결하였고, H은 그 무렵부터 위 주택에서 거주하다가, 2016년경 임대차계약 종료를 원인으로 임차보증금의 반환을 구하는 소를 제기하였다. 원고는 위 사건에서 확정된 2016. 6. 1.자 강제조정결정에 따라 2016. 8. 1. H에게 3,100만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 주택의 철거로 나을 아파트 분양권을 갖기 위해 매매계약을 체결하면서 임차보증금의 반환의무이나 주택철거로 인한 보상비를 피고가 갖는 조건으로 계약을 체결하였다. 따라서 H에 대한 임차보증금 반환의무는 이를 피고가 부담해야 함에 도 원고가 이를 부담하였으므로, 피고는 원고에게 구상금으로 청구취지 기재 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

위 특약사항 1항의 내용은 전세보증금을 제외한 1억 원을 매매대금으로 한다는 것이므로 원고가 임차보증금 반환의무를 부담한다. 또한 원고는 임차주택의 양수인으로 서 당연히 위 전세보증금의 반환의무를 부담한다. 피고는 임대차계약의 체결사실을 알지 못했다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실과 거시 증거에 의하여 인정할 수 있는 아래의 사실과 사정을 종합하여 보면, 원 · 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 원고가 피고에게 매매대금 1억원을 지급하고 추후 철거되어 아파트를 공급받을 수 있을 것으로 기대되는 이 사건 주택을 구입하되, 그밖에 이 사건 주택과 관련한 임차보증금(전세보증금)의 반환의무나 보상금은 피고가 보유하는 것으로 합의하였다고 봄이 타당하다.

- 1) 이 사건 매매계약서에 매매대금은 1억 원으로 기재되어 있는데, 원고는 이를 전액 지급하였다. 따라서 위 계약에 따라 원고가 추가로 지급해야 할 돈이 있다고 보이 지 않는다.
- 2) 위 1)항에 비추어, 특약사항 1항의 취지는 전세보증금 및 보상비에 관한 권리의 무는 매매계약과 별도로 피고가 계속 보유한다는 것으로 보인다.
- 3) 별도의 약정이 없다면 당연히 부동산의 매수인인 원고에게 귀속되어야 할 "보상비"에 관한 부분이 특약사항 1항에 기재되어 있는 점에 비추어도 그러하다.
- 4) 특약사항을 포함한 이 사건 계약서 어디에도 전세보증금의 금액이 나타나지 아니하는바, 이 역시 위 2)항과 합의를 전제하지 않고는 납득하기 어렵다.

5) 한편 확약서를 작성한 C은 피고의 대리인으로 이 사건 매매계약서 특약사항을 작성한 사람이다. 따라서 같은 날 그가 원고에게 작성하여 준 확약서의 내용 중 특약사항과 관련한 부분은 자신이 작성한 특약사항의 내용을 명료하게 하거나 그 이행을 위한 내용으로 봄이 타당하다. 그런데 원고가 이 사건 주택의 전세보증금이나 보상금에 관한 권리의무를 갖는다면 확약서에 그 3항과 같은 내용이 기재된 이유를 납득하기 어렵다.

나. 원고와 피고 사이에 임차보증금의 반환의무는 피고에게 있음에도 앞서 본 바와 같이 원고가 H에게 임차보증금 3,100만 원을 반환하였다. 따라서 다른 특별한 사정이 없으면, 피고는 원고에게 구상금으로서 위 3,100만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편 지연손해금에 관하여 원고는 위 돈의 지급 다음날인 2016. 8. 2.부터 계산하여 그 지급을 구한다. 그러나 이 사건 구상금은 이행기한의 정함이 없는 채무로서 민법제387조 제2항에 따라 채무자가 이행청구를 받은 때로부터 지체책임이 있다고 봄이 타당하다. 이 사건에서는 이 사건 소장 부분 송달일 이전에 피고가 구상금채무에 관한 이행청구를 받았다고 인정할만한 증거가 없으므로, 이 사건 소장 부분 송달일임이 기록상 명백한 2019. 7. 21.부터 지연손해금을 인정하되, 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2020. 6. 9.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산하여 이를 인정하고, 위 인정범위를 초과하는 원고의 지연손해금 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 피고의 주장 등에 관한 판단

가. 피고는 원고가 임차주택의 양수인으로서 당연히 전세보증금의 반환의무를 부담한다고 주장한다. 그러나 위 주장과 같은 의무는 원고가 임차인과의 관계에서 임차인에 대하여 부담하는 것일 뿐, 이로써 이 사건 매매계약에 의하여 피고가 원고에 대하여 부담하는 의무에 어떠한 영향을 미친다고 볼 수 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

나. 피고는 임대차계약의 체결사실을 알지 못했다고 주장한다. 그러나 이러한 사정은 피고와 F 또는 G 사이의 문제일 뿐, 임대차계약이 이미 체결된 상태에서 피고의 적법한 대리인에 의하여 피고가 임차보증금 반환의무를 부담하는 조건으로 이 사건 매매계약을 체결한 원고에 대하여 그 의무의

불이행을 정당화할만한 사정에 해당하지 아니한 다. 따라서 위 주장도 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김영아