

서울중앙지방법원 2019. 11. 11 선고 2018가단5235449 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 8. 26 선고 2019나78311 판결

서울중앙지방법원 2019. 11. 11 선고 2018가단5235449 판결

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍, 담당변호사 송명근

원고보조참가인 주식회사 B

피 고 1. C

2. D

소송대리인 법무법인 인강, 담당변호사 박원환, 곽상언

변론 종결 2019. 10. 14.

판결 선고 2019. 11. 11.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 49,048,488원 및 이에 대하여 2018. 2. 9.부터 2018. 3. 10.까지는 연

6%의, 그 다음날부터 2018. 5. 9.까지는 연 9%의, 그 다음날부터 2018. 6.30.까지는 연 11.69%, 그 다음날부터 2019. 1. 15.까지는 연 9%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 D은 피고 C과 공동하여 원고에게 3,465,000원에서 피고들 사이의 별지 목록 기재 부동산에 대한 임대차계약에 따라 피고 D이 피고 C에 대하여 갖는 일체의 채권을 공제한 나머지 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분 중 90%는 원고가, 나머지는 피고 D이 각 부담하고, 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 D은 피고 C과 공동하여 원고에게 60,000,000원에서 피고들 사이의 별지 목록 기재 부동산에 대한 임대차계약에 의하여 피고 D이 피고 C에 대하여 갖는 일체의 채권을 공제한 나머지 돈을 57,600,000원의 한도 내에서 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 C은 2016. 5. 28. 피고 D로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 보증금 6,000만 원, 차임 월 165만 원, 임대차기간 2016. 6. 20.부터 2018. 6. 19.로 정하여

임차하였다(이하 위 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 1) 원고보조참가인은 2016. 7. 14. 피고 C에게 이 사건 임대차계약상 보증금 중 4,800만 원을 대여하였는데, 위 대여금과 관련하여 담보한도액을 5,760만 원으로 정하여 위 임대차보증금에 대한 근질권 설정계약을 체결하였다(이하 위 근질권을 '이 사건 근질권'이라 한다).

2) 피고 C은 피고 D에게 원고보조참가인과 이 사건 근질권 설정계약을 체결한 사실을 통지하였고, 그 통지는 2016. 7. 12. 피고 D에게 도달하였다.

다. 1) 한편 원고는 2016. 7. 20. 피고 C과 위 대출금에 대하여 피보험자를 원고보조참가인, 보험가입금액을 5,280만 원, 보험기간 2016. 7. 20.부터 2018. 7. 19.로 하는 내용의 신용보증보험계약(이하 '이 사건 보증보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 한편, 이 사건 보증보험계약에 따른 지연손해금율은 보험금 지급일 다음날부터 30일까지는 연 6%, 그 다음날부터 90일까지는 연 9%, 그 다음날부터 2018. 6. 30.까지는 연 12%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 9%이다.

라. 1) 이후 원고보조참가인은 2017. 12. 11. 피고 C이 그 대출금 채무를 연체하였다는 이유로 원고에게 보험금을 지급하여 줄 것을 청구하였고, 이에 원고는 2018. 2. 8. 원고보조참가인에게 위 보험금 49,048,488원을 지급하였다.

2) 원고보조참가인은 원고로부터 보험금을 지급받은 이후인 2018. 2. 8. 피고 D에게 이 사건 근질권을 원고에게 양도하고, 그 양도사실을 피고 D에게 통지하였는데, 그 양도통지는 2018. 2. 12. 피고 D에게 도달하였다.

마. 한편, E 주식회사(이하 'E'라 한다)는 2017. 1. 20. 피고 C을 채무자로, 피고 D을 제3채무자로 하여 이 사건 임대차보증금 중 10,330,465원에 대한 채권가압류결정(서울중앙지방법원 2017카단31080)을 받았고, 그 결정은 그 무렵 피고 D에게 송달되었으며, E는 2018. 6. 29. 위 임대차보증금에 대한 채권가압류 및 추심명령(서울동부지방법원 2018타채7549, 이하 '이 사건 채권가압류 및 추심명령'이라 한다)을 받았고, 그 결정 또한 그 무렵 피고 D에게 도달되었다.

바. 한편, 피고 C은 2018. 7. 5.경 이 사건 아파트에서 퇴거하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구 부분

위 인정사실에 의하면, 피고 C은 이 사건 보증보험계약에 따라 원고보조참가인에게 보험금을 지급한 원고에게 그 보험금 49,048,488원 및 이에 대하여 2018. 2. 9.부터 2018. 3. 10.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 2018. 5. 9.까지는 연 9%의, 그 다음날부터 2018. 6. 30.까지는 연 11.69%(이 사건 보증보험계약상 지연손해금은 연 12%이나, 이 사건 대출계약상 지연손해금율이 연 11.69%인바, 원고는 그 지연손해금율에 따른 돈의 지급을 구한다), 그 다음날부터 2019. 1. 15.까지는 연 9%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 개정 전 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항의 법정이율에 관한 규정에 따른 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 개정 후 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항의 법정이율에 관한 규정에 따른 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 D은 특별한 사정이 없는 한, 원고보조참가인으로부터 이 사건 근질권을 양도받은 원고에게 이 사건 임대차계약상 임대차보증금 6,000만 원에서 피고들 사이의 이 사건 아파트에 대한 임대차계약에 따라 피고 D이 피고 C에 대하여 갖는 일체의 채권을 공제한 나머지 돈을 57,600,000원의 한도 내에서 지급할 의무가 있다.

나. 피고 D의 주장에 관한 판단

1) 주장요지

이 사건 임대차계약과 관련하여 아래 돈은 그 임대차보증금에서 공제되어야 하거나, 피고 D이 직접 피고 C에게 지급하였는바, 그 돈을 제외하면 피고 D이 더 이상 지급하여야 할 임대차보증금은 없다.

① 피고 C이 미납한 2016. 10월부터 2018. 7. 5.까지의 차임 35,475,000원(=2016. 10. 20.부터

2018. 6. 20.까지 21개월간의 차임 34,650,000원 + 2018. 6. 21.부터 2018. 7. 5.까지의 차임 825,000원) 및 그 차임에 대하여 연 12%로 계산한 이자3,465,000원, 합계 38,940,000원

② 피고 C이 미납한 관리비 6,563,360원에서 피고 C이 부담한 장기수선충당금236,270원을 뺀 6,327,090원

③ 피고 C의 채권자인 E의 채권압류 및 추심명령에 따라 피고 D이 E에 지급한 11,568,208원

④ 피고 D이 피고 C에게 직접 반환한 임대차보증금 3,164,702원

2) 판단

가) 먼저 ① 부분에 관하여 본다.

(1) 이 사건 임대차계약 당시 피고 C이 피고 D에게 월 165만 원의 차임을 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그리고 을나 제2, 8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고 C은 이 사건 임대차계약에 따른 2016. 10. 20.부터 2018. 7. 5.까지의 차임을 지급하지 않은 사실이 인정된다. 따라서 그 연체차임35,475,000원(= 2016. 10. 20.부터 2018. 6. 20.까지 21개월간의 차임 34,650,000원 + 2018. 6. 21.부터 2018. 7. 5.까지의 차임 825,000원)은 이 사건 임대차계약상 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

(2) 그러나 그 연체차임에 대한 지연이자의 경우, 을나 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고 C이 2018. 3월경에야 비로소 피고 D과 연체차임에 대한 연 12%의 비율에 따른 지연이자를 가산하여 지급하기로 약정한 사실을 인정할 수 있는바, 이는 질권설정자와 제3채무가 임의로 질권의 목적이 된 이 사건 임대차보증채권을 소멸하게 하는 행위를 한 것으로 질권자에 대한 관계에서는 무효라고 봄이 옳다.

따라서 위 이자 부분은 공제되어야 할 것이 아니므로 피고 D의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 다음으로 ② 부분에 관하여 살핀다.

살피건대, 을나 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고 C이 이 사건 아파트를 임차하여 사용하는 기간에 연체한 관리비가 6,563,360원이고, 피고 D을 대신하여 납부한 장기수선충당금은 236,270원인 사실을 인정할 수 있는바, 결국 그 차액인 6,327,090원(= 6,563,360원 - 236,270원)은 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야한다.

다) 다음으로 3, ④ 부분에 관하여 본다.

살피건대, 원고보조참가인이 2018. 2. 12. 피고 D에게 이 사건 근질권을 원고에게 양도하였다는 취지의 통지를 한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 을나 제7호증의 기재, 이 법원의 원고보조참가인에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고보조참가인은 2018. 5. 28. 이 사건 근질권이 해지되었다는 취지의 서면을 발급하였고, 그 무렵 피고 D이 그 서면을 전달받은 사실을 인정할 수 있다.

사정이 이와 같다면, 을나 제5, 6호증의 각 기재에 의하면, 피고 D이 2018. 7.10. E에 11,568,208원을 지급하였고, 이 사건 아파트에서 퇴거한 피고 C에게 2018. 7.6. 그 임대차보증금 중 일부인 3,164,702원을 지급한 사실이 인정되는 이 사건에 있어서, 비록 원고보조참가인이 피고 D에게 이 사건 근질권 양도통지를 하였다고 하더라도, 그 채권의 존부에 관하여 피고들 사이에 다툼이 있는 상황에서 원고보조참가인이 이 사건 근질권이 해지되었다는 취지의 서면을 발급하였고, 피고 D이 그 서면을 확인한 다음 이 사건 근질권이 소멸되었다고 믿고 이 사건 채권압류 및 추심명령에 따라 E에 그 채권을 지급하거나, 피고 C의 요구에 따라 이 사건 임대차보증금 중 일부를 피고 C에게 직접 지급한 이상, 이는 과실 없이 채권의 준점유자에 대하여 변제한 것으로 민법 제470조에 따라 유효하다고 봄이 옳다.

따라서 피고 D의 위 주장은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 피고 D은 피고 C과 공동하여 원고에게, 3,465,000원(= 이 사건 임대차보증금 60,000,000원 - 공제된 미납차임 35,475,000원 - 공제된 미납관리비 6,327,090원 - E에 지급한 11,568,208원 - 피고 C에게 직접 반환한 임대차보증금 3,164,702원)에서 피고들 사이의 별지 목록 기재 부동산에 대한 임대차계약에 따라 피고 D이 피고 C에 대하여 갖는 일체의 채권을 공제한 나머지 돈을 지급할 의무가 있다(앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약에 따른 미납 차임 및 관리비 등의 채권이 이미 공제되어 있기는 하나, 원고가 청구취지를 변경하지 않을 뿐 아니라, 공제되어야 할 다른 채권이 존재할 가능성도 배제할 수 없어 위와 같이 판결을 선고한다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 D에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조상민

별지

부동산의 표시

1동의건물의표시

서울특별시 강동구

동

[도로명주소] 서울특별시 강동구

권유부분의건물의표시

건물의번호 :

구 조 : 월근본크리트구조

면 적 : 제10층 호 84.98㎡

대지권의표시

표지의표시 : 1 서울특별시 강동구 대 61362㎡

대지권의종류 : 1 소유권

대지권의비율 : 61365.2분의 46.794

