

서울중앙지방법원 2023. 7. 3 선고 2022가단5237794 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 기풍
담당변호사 송명근

피 고 1. B
2. C
변 론 종 결 2023. 6. 5.
판 결 선 고 2023. 7. 3.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 40,978,863원 및 이에 대하여 2022. 5. 7.부터 2022. 6. 5.까지는 연 6%, 그 다음날부터 2022. 9. 14.까지는 연 6.79%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C은 피고 B과 공동하여 위 돈 중 25,644,304원을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고 C이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 C은 피고 B과 공동하여 원고에게 파주시 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 건물’이라고

한다)를 인도받음과 동시에 48,000,000원의 한도 내에서 주문 제1항 기재 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 2020. 5. 30. 피고 C과 이 사건 건물에 관하여 보증금 50,000,000원, 임대차기간 2020. 6. 16.부터 2022. 6. 15.까지, 월차임 750,000원(매월 16일 지급)으로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 위 계약에 따라 피고 C에게 위 보증금을 지급하고 이 사건 건물을 인도받아 거주하였다.

나. 피고 B은 2020. 6. 1. F 주식회사(이하 'F'이라고 한다)로부터 40,000,000원의 전세자금을 대출받으면서 위 전세자금 대출거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무를 48,000,000원의 한도 내에서 담보하기 위하여 피고 C에 대한 임대차보증금반환채권에 관하여 근질권을 설정하는 근질권설정계약(이하 '이 사건 근질권설정계약'이라고 하고, 이에 따른 근질권을 '이 사건 근질권'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 피고 C은 2020. 6. 1. F에게 '이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 전액이 유지되고 있으며, 이에 대하여 제3자로부터 압류, 가압류, 채권추심·전부명령, 채권양도통지, 질권설정 등 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하고, 임대차보증금반환채권에 대한 질권설정을 이의없이 승낙하기로 하며, 임대차계약 종료 또는 계약해지 등으로 인한 임차보증금반환 시 임대차계약에 따른 임대인의 채권 등을 공제한 잔액의 범위 내에서 임차인보다 우선적으로 F에게 반환하기로 한다'는 내용의 질권설정승낙서를 작성해주었고, 위 승낙서에 2020. 6. 7.자로 확정일자가 부여되었다.

라. 원고는 2020. 6. 3. 피고 B과 보험가입금액 44,000,000원, 보험기간 2020. 6. 16.부터 2022. 6. 15.까지로 정하여 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라고 한다)을 체결하고, 이에 따라 신용보험증권을 발행하였으며, 피고 B은 원고로부터 받은 위 신용보험증권을 F에 대한 위 대출채무의 담보로 F에 제출하였다.

마. 피고 B은 이 사건 신용보증약정 체결 당시 원고가 피보험자에게 보험금을 지급한 때에는 원고에게 그 지급한 금액에 대하여 지급일 다음날부터 원고가 정한 지연손해금률로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급하기로 약정하였는데, 원고가 정한 지연손해금률은 2022. 5. 7.부터 2022. 6.

5.까지는 연 6%, 그 다음날부터는 연 6.79%이다.

바. 그 후 B은 위 대출금의 상환을 연체하였고, 이에 원고는 2022. 5. 6. 이 사건 신용보증약정에 따라 F에게 40,978,863원을 대위변제하였으며, F은 같은 날 이 사건 근질권을 원고에게 양도한 다음 피고 C에게 이를 통지하였다.

사. 한편 피고 C은 이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간이 종료한 이후 피고 B을 상대로 임대차기간 종료를 원인으로 하여 이 사건 건물의 인도 및 연체차임 지급, 차임 상당의 부당이득반환 등을 구하는 내용의 건물인도 등 청구의 소를 제기하였고(이하 ‘이 사건 인도소송’이라고 한다), 2022. 11. 24.

‘피고 B은 피고 C에게 이 사건 건물을 인도하고, 2022. 2. 16.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 750,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 16,589,729원 및 그 중 10,000,000원에 대하여 2022. 9. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고받아 2023. 1. 10. 그대로 확정되었다.

아. 피고 C은 위 판결에 기한 강제집행을 통해 2023. 2. 8. 피고 B으로부터 이 사건 건물을 인도받았다.

[인정근거] 피고 B : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항), 피고 C : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을나 제1, 2호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

피고 B은 원고가 발행한 신용보증증권을 담보로 F으로부터 대출을 받았으나 위 대출금 상환을 연체하여 보험사고가 발생하였고, 이에 원고가 이 사건 신용보증약정에 따라 F에게 2022. 5. 6. 피고 B의 위 대출채무 40,978,863원을 대위변제하였다. 따라서 피고 B은 원고가 대위변제한 40,978,863원 및 이에 대하여 대위변제한 다음날인 2022. 5. 7.부터 2022. 6. 5.까지는 연 6%, 그

다음날부터 2022. 9. 14.까지는 연 6.79%의 이 사건 신용보증약정에서 정한 지연손해금률의 비율로, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 자백간주에 의한 판결

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고의 주장 요지

피고 B은 원고가 발행한 신용보험증권을 담보로 F으로부터 대출을 받았으나 위 대출금 상환을 연체하여 보험사고가 발생하였고, 이에 원고가 이 사건 신용보증약정에 따라 F에게 2022. 5. 6. 피고 B의 위 대출채무 40,978,863원을 대위변제하였고, 같은 날 F으로부터 이 사건 근질권을 양수하였다. 따라서 피고 B은 원고에게 원고가 대위변제한 40,978,863원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 C은 이 사건 근질권의 목적물인 이 사건 임대차계약에 따른 피고 B의 임대차보증금반환채권의 범위 내에서 이 사건 근질권설정계약에서 정한 한도액인 48,000,000원의 한도 내에서 피고 B과 공동하여 원고에게 위 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 C의 주장 요지

피고 B은 이 사건 임대차계약에 따른 차임 및 관리비 지급을 연체하였고, 임대차기간이 종료되었음에도 불구하고 이 사건 건물을 인도하지 않아 피고 C은 이 사건 인도소송을 통해 이 사건 건물을 인도받았으며, 이 사건 건물을 인도받은 후 피고 C이 벽지, 거실조명 등을 피고 B 대신 수리하기도 하였는바, 위와 같은 연체차임 및 관리비, 소송비용, 수리비용 등은 피고 C이 반환하여야 할 보증금에서 공제되어야 하고, 피고 C은 위와 같이 공제되고 남은 보증금의 한도 내에서만 원고에 대한 지급책임이 있다.

나. 청구원인에 대한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고 C은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약에 따라 지급받은 임대차보증금의 범위 내로서 이 사건 근질권설정계약에서 정한 한도액인 48,000,000원의 한도 내에서 피고 B와 공동하여 원고에게 원고가 대위변제한 40,978,863원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 C의 주장에 대한 판단

1) 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되므로 임대인은 임대차보증금에서 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다(대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635, 263642 판결 등 참조).

또한 부동산임대차에 있어서 임차인이 임대인에게 지급하는 임대차보증금은 임대차관계가 종료되어 목적물을 반환하는 때까지 그 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 임대인이 임차인을 상대로 차임연체로 인한 임대차계약의 해지를 원인으로 임대차목적물인 부동산의 인도 및 연체차임의 지급을 구하는 소송비용은 임차인이 부담할 원상복구비용 및 차임지급의무 불이행으로 인한 것이어서 임대차관계에서 발생하는 임차인의 채무에 해당하므로 이를 반환할 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있고, 한편 임대인의 임대차보증금 반환의무는 임대차관계가 종료되는 경우에 그 임대차보증금 중에서 목적물을 반환받을 때까지 생긴 임차인의 모든 채무를 공제한 나머지 금액에 관하여서만 비로소 이행기에 도달하는 것이므로, 임차인이 다른 사람에게 그 임대차보증금 반환채권을 양도하고, 임대인에게 양도통지를 하였어도 임차인이 임대차목적물을 인도하기 전까지는 임대인이 위 소송비용을 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있다(대법원 2012. 9. 27. 선고 2012다49490 판결 등 참조).

2) 을나 제2, 5 내지 11호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C이 이 사건 임대차계약이 종료된 후 피고 B를 상대로 이 사건 인도소송을 제기하여 그 판결에 따라 2023. 2. 8. 강제집행을 통해 이 사건 건물을 인도받은 사실, 위 인도완료일까지 피고

B이 연체한 차임이 총 8,850,000원이고, 미납한 관리비가 총 9,162,530원인 사실, 이 사건 인도소송을 거쳐 이 사건 건물에 대한 인도가 완료될 때까지 피고 C이 지출한 가처분 집행비용, 인도 집행비용, 변호사보수 및 인지대, 송달료는 총 6,343,166원(= 61,000원 + 3,170,440원 + 3,111,726원)인 사실을 인정할 수 있다.

따라서 피고 C은 보증금 50,000,000원에서 위 연체차임, 미납관리비, 소송비용을 공제한 나머지 25,644,304원(= 50,000,000원 - 8,850,000원 - 9,162,530원 - 6,343,166원)의 한도 내에서만 피고 B과 공동하여 위 돈을 지급할 의무가 있고, 이 점을 지적하는 피고 C의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

피고 C은 이 사건 건물을 인도받은 후 벽지공사비용 497,000원, 걸레받이 교체비용 550,000원, 거실조명 수리비용 250,000원을 지출하였다면서 위 금액도 보증금에서 공제하여야 한다고 주장하나, 피고 C이 제출한 증거들만으로는 위와 같은 비용이 임차인인 피고 B에게 보수하여야 할 의무가 있는 부분을 임대인인 피고 C이 대신 보수한 것이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 C의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

결국 피고 B은 원고에게 40,978,863원 및 이에 대하여 원고가 대위변제한 다음날인 2022. 5. 7.부터 2022. 6. 5.까지는 연 6%, 그 다음날부터 2022. 9. 14.까지는 연 6.79%의 각 약정 지연손해금률의 비율로, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 C은 피고 B과 공동하여 위 돈 중 25,644,304원을 지급할 의무가 있다(원고는 피고 C에 대하여 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 위 돈을 지급할 것을 구하고 있으나 이 사건 건물에 대한 인도가 이미 완료되었음은 앞서 본 바와 같다).

4. 결론

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

판사 심학식