

서울남부지방법원 2024. 9. 25 선고 2024가단241026 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김정길

피 고 1. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 천지인

담당변호사 이성주

2. 주식회사 B

변 론 종 결 2024. 9. 11.

판 결 선 고 2024. 9. 25.

주 문

- 피고들은 각자 원고에게 220,000,000원 및 이에 대하여 피고 주택도시보증공사는 2024. 5. 10.부터, 피고 주식회사 B은 2024. 4. 1.부터 각 2024. 5. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
- 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용은 피고들이 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라 한다)는 원고에게 220,000,000원 및 이에 대하여 2024. 3. 31.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

예비적으로, 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)은 원고에게 220,000,000원 및 이에 대하여 2024. 3. 31.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 이 사건 소송의 병합 형태에 관하여

원고는 이 사건에서 피고 공사를 주위적 피고로 하여 원고와 사이의 보증약정에 따른 금원의 지급을 구하고, 피고 공사에 대한 청구가 기각되는 경우 피고 회사를 예비적 피고로 하여 피고 회사와의 임대차계약상 임대차보증금 반환을 구하고 있는데, 이러한 원고의 주장에 의하면 이 사건 소송의 병합 형태는 피고 공사를 주위적 피고로, 피고 회사를 예비적 피고로 하는 주관적 예비적 병합의 형태로 소를 제기하였다.

그러나 주관적 예비적 병합에 관한 민사소송법 제70조 제1항에 있어서 '법률상 양립할 수 없다'는 것은, 동일한 사실관계에 대한 법률적인 평가를 달리하여 두 청구 중 어느 한 쪽에 대한 법률효과가 인정되면 다른 쪽에 대한 법률효과가 부정됨으로써 두 청구가 모두 인용될 수는 없는 관계에 있는 경우나, 당사자들 사이의 사실관계 여하에 의하여 또는 청구원인을 구성하는 택일적 사실인정에 의하여 어느 일방의 법률효과를 긍정하거나 부정하고 이로써 다른 일방의 법률효과를 부정하거나 긍정하는 반대의 결과가 되는 경우로서, 두 청구들 사이에서 한 쪽 청구에 대한 판단 이유가 다른 쪽 청구에 대한 판단 이유에 영향을 주어 각 청구에 대한 판단 과정이 필연적으로 상호 결합되어 있는 관계를 의미하며, 실체법적으로 서로 양립할 수 없는 경우뿐 아니라 소송법상으로 서로 양립할 수

없는 경우를 포함하는 것으로 봄이 상당하다(대법원 2007. 6. 26. 자 2007마515 결정 등 참조). 부진정연대채무의 관계에 있는 채무자들을 공동피고로 하여 이행의 소가 제기된 경우 공동피고에 대한 각 청구는 법률상 양립할 수 없는 것이 아니므로 그 소송은 민사소송법 제70조 제1항에 규정한 본래 의미의 예비적·선택적 공동소송이라고 할 수 없다(대법원 2012. 9. 27. 선고 2011다76747 판결 등 참조). 이 사건에서 피고 공사에 대한 청구와 피고 회사에 대한 청구는 각각 별개의 법률상 원인을 기초로 한 것으로서, 피고들에 대한 채권 중 어느 하나가 종국적 만족을 얻게 되면 나머지 채권은 소멸하게 되는 것이어서 서로 부진정연대채무의 관계에 있을 뿐이지 민사소송법 제70조 제1항이 정한 주관적 예비적 병합으로서 서로 양립 불가능한 청구로 볼 수는 없고, 주위적 피고에 대한 청구와 예비적 피고에 대한 청구가 서로 법률상 양립할 수 있는 관계에 있으면 양 청구를 병합하여 통상의 공동소송으로 보아 심리·판단할 수 있다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다232913 판결 등 참조).

따라서 이하에서는 원고의 피고들에 대한 청구가 부진정 연대채무관계에 있는 피고들에 대한 통상공동소송임을 전제로 판단한다.

2. 인정사실

가. 원고(C生)는 피고 회사를 대리한 공인중개사 D와 사이에, 2023. 3. 2. 피고 회사 소유의 서울 광진구 E, F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여, 보증금 220,000,000원, 임대기간 2023. 3. 2.부터 2024. 3. 1.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 피고 회사는 그 무렵 피고 회사의 법인인감 증명서에 “D에게 이 사건 부동산의 매매, 임대(전·월세 등 기타) 계약을 포함하는 일체의 행위 및 보증보험관련 필요한 업무를 위임함”라는 취지를 기재한 위임장을 교부하였다.

나. 원고는 그 무렵 피고 회사에게 보증금을 지급하였다.

다. 원고는 피고 공사와 사이에, 2023. 5. 11. “이 사건 임대차계약이 해지되거나 또는 종료된 때로부터 1개월 이내에 정당한 사유 없이 보증금을 돌려받지 못한 경우” 등 보증사고가 발생한 경우 피고 공사가 보증금을 지급하기로 하는 내용의 전세보증금반환보증계약을 체결하면서 다음과 같이 약정하였다(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다).

제1조(보증채무의 내용) 공사는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

제6조(보증사고) ① 보증사고는 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료된 때로부터 1개월 이내에 정당한 사유 없이 보증금을 돌려받지 못한 경우

② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.

제8조(보증채무 이행청구시 제출서류) ① 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각호의 서류를 제출해야 합니다.

4. 내용증명우편 등 전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류

5. 명도확인서 또는 퇴거예정확인서

제9조(보증채무의 이행) ① 보증채권자가 제7조에 따라 보증채무 이행청구를 접수한 경우 공사는 제2항의 이행심사를 거친 후 보증채무의 전부 또는 일부를 지급합니다. 공사는 제7조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행 청구 접수일로부터 1월 이내에 보증금액을 지급합니다.

제10조(전세목적물의 명도책임) ① 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 전세목적물을 명도해야 합니다.

라. 원고의 어머니 G은 2023. 11. 26. 위 D에게 “재계약 안합니다”, “H E건물 F호 비번입니다”라는 취지의 문자메시지를 발송하였다(이하 ‘이 사건 갱신거절 통지’라 한다). 피고 회사는 이 사건 임대차계약 기간이 만료한 이후 원고에게 2024. 4. 7.까지 보증금을 지급하겠다는 내용의 문자를 발송하였다.

마. 원고는 2024. 3. 27. 이 사건 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2024카임107호 주택임차권등기결정에 따른 임차권등기를 경료하고, 2024. 3. 31. 이 사건 부동산을 피고 회사에게 인도하였다.

바. 피고 회사가 보증금 반환을 약속한 2024. 4. 7.까지 보증금을 반환하지 아니하자 원고는 2024.

4. 9. 피고 공사에게 라.항 기재 문자메시지 등을 첨부하여 이 사건 보증계약에 따른 금원의 지급을 청구하였으나, 피고 공사는 '전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류'를 갖추지 아니하였음을 들어 그 지급을 거부하였다.

[인정근거 : 갑 제1 내지 5호증의 각 기재(피고 공사에 대하여), 민사소송법 제150조 제1항(피고 회사에 대하여)]

3. 피고 공사에 대한 청구에 관하여

가. 당사자들의 주장요지

원고는 자신을 대리한 어머니를 통하여 이 사건 임대차계약 만료 2개월 이전에 피고 회사를 대리한 D에게 이 사건 갹신거절 통지를 하였으므로, 이 사건 임대차계약은 2024. 3. 1. 기간 만료로 종료되었고, 그럼에도 임대인인 피고 회사가 정당한 사유 없이 보증금을 반환하지 아니하고 있는데, 이는 이 사건 보증계약 제6조 제1항 제1호가 정한 지급사유인 '보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료된 때로부터 1개월 이내에 정당한 사유 없이 보증금을 돌려받지 못한 경우'에 해당하므로, 피고 공사는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 보증금 상당액을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고 공사는, 2023. 11. 26.자 이 사건 갹신거절 통지는 임차인인 원고가 아니라 원고의 어머니 G이 발송한 것으로서, 성년인 원고에 대하여 별도의 명시적인 수권이 없는 이상 G에게 원고를 대리하여 갹신거절 통지를 할 적법한 대리권이 있다고 볼 수 없고, 그 수령자인 D도 피고 회사로부터 갹신거절 통지 권한까지 수여받았다고 볼 수 없으므로, 이 사건 갹신거절 통지는 무효이고 따라서 이 사건 임대차계약이 종료되었다고 볼 수 없어서 피고 공사에게 이 사건 보증계약에 따른 보증금 지급의무가 없다는 취지로 다툰다.

나. 판단

(1) 이 사건 갹신거절 통지는 임차인인 원고가 직접 임대인인 피고 회사를 상대로 하여 이루어진 것이 아니라 원고의 어머니 G와 D 사이에 이루어졌음은 인정된다. 이러한 이 사건 갹신거절 통지가 원고와 피고 회사의 적법한 대리권 부여에 의하여 그 발송과 수령이 이루어진 것인지에 관하여 보건대, 앞서

인정한 사실관계에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, ① 이 사건 보증계약에서 보증금 지급사유로서 ‘전세계약의 해지 또는 종료’의 입증방법에 관하여 “보증채권자(임차인)가 주채무자(임대인)에 대한 내용증명우편 등의 방법”으로 정하고 있는데, 그 문언과 취지에 비추어 갱신거절 통지에 의한 임대차계약의 종료에 관하여 그 입증방법을 반드시 내용증명우편과 같은 특정한 방식의 서류로 제한하고 있다고 보기 어려운 점, ② G은 원고의 어머니로서 비록 원고가 성인이라 하더라도 원고와 가까운 가족 관계에 있을 뿐만 아니라, 이 사건 갱신거절 통지에는 이 사건 부동산 출입문의 비밀번호까지 포함하고 있는데 이는 G이 이 사건 갱신거절 통지에 관하여 원고로부터 구체적인 위임을 받지 아니하였다면 알기 어려운 내용이라고 보아야 하는 점, ③ D은 피고 회사로부터 “이 사건 부동산의 매매, 임대(전·월세 등 기타) 계약을 포함하는 일체의 행위”에 관하여 위임을 받았으므로 그 위임 범위에 이 사건 임대차계약의 갱신은 물론 그 갱신 거절 통지의 수령도 포함된다고 봄이 합리적인 점, ④ 이와 같이 이 사건 갱신거절 통지는 원고와 피고 회사로부터 일정한 권한을 부여받았다고 볼 수밖에 없는 G과 D 사이에 이루어졌을 뿐만 아니라, 실제로 원고는 이 사건 임대차계약의 종료를 종료되었음을 전제로 2024. 3. 31. 이 사건 부동산에서 퇴거하였고, 피고 회사도 같은 전제에서 2024. 4. 7.까지 보증금을 지급할 의사를 밝혔으며, 그 과정에서 G과 D의 대리 권한 등에 관하여 이의를 제기한 바 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 갱신거절 통지는 원고로부터 적법한 권한을 위임받은 원고의 어머니 G으로부터 피고 회사로부터 이 사건 부동산의 임대차계약에 관한 갱신거절 통지 수령을 포함한 일체의 권한을 위임받은 D에게 이루어졌으므로, 적법한 갱신거절통지로 보아야 하고, 따라서 이 사건 임대차계약은 그 기간 만료일인 2024. 3. 1. 종료되었다고 보아야 한다.

(2) 피고 공사는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 이 사건 임대차계약상 보증금 상당액인 220,000,000원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있는데, 피고 공사의 보증금 상당액 지급의무는 원고의 이 사건 부동산 인도 의무와 동시이행의 관계에 있고(이 사건 보증계약 제10조 제1항), 피고 공사는 보증금 지급청구를 받은 날로부터 1개월 이내에 지급해야 하므로(이 사건 보증계약 제9조 제1항) 그 지연손해금의 기산점은 원고의 이 사건 부동산 인도완료일 이후로서 원고가 피고 공사에 대하여 보증금 지급을 청구한 2024. 4. 9.로부터 1개월이 경과한 2024. 5. 10.이 된다(원고는 피고

공사에 대하여 2024. 3. 31. 이후의 지연손해금의 지급을 구하나 앞서 든 이유에서 2024. 5. 10. 이전 지연손해금 청구부분은 받아들이지 아니한다).

따라서 피고 공사는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 이 사건 임대차계약상 보증금 상당액 220,000,000원 및 이에 대하여 2024. 5. 10.부터 이 사건 소장부분 송달일 2024. 5. 23.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 회사에 대한 청구에 관하여

가. 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2024. 3. 1. 기간 만료로 종료되었고 원고는 그 이후 2024. 3. 31. 피고 회사에게 이 사건 부동산을 인도하였으므로, 피고 회사는 원고에게 이 사건 임대차계약상 보증금 220,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 부동산 인도완료일 다음날인 2024. 4. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일 2024. 5. 23.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2024. 3. 31.부터 지연손해금의 지급을 구하나 앞서 인정한 범위를 넘는 지연손해금 청구는 받아들이지 아니한다).

나. 그리고 피고 회사의 임대차보증금 반환의무와 피고 공사의 보증금 상당액 지급의무는 부진정연대채무의 관계에 있으므로, 피고들은 각자 원고에게 220,000,000원 및 이에 대하여 피고 공사는 2024. 5. 10.부터, 피고 회사는 2024. 4. 1.부터 각 2024. 5. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

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

판사 민성철