

의정부지방법원 2024. 10. 30 선고 2023가단125109 판결 [보증채무금]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김원일

소송복대리인 변호사 조경훈

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 송성득

변론 종결 2024. 8. 14.

판결 선고 2024. 10. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 76,100,000원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 이를 4분하여 그 3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 308,204,567원 및 그 중 71,600,000원에 대하여는 2023. 6. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 7%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 나머지 236,604,567원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각

비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2009. 5. 21. C, D 및 E 3인(이하 'C 등'이라 한다)에게 경기 연천군 F 토지 및 건물 등('G 주유소' 부지 및 건물로서, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 12억 원에 매도하였고, 피고는 그 매매계약서에 보증인으로서 날인하였다(이하 위 매매를 '이 사건 매매'라 하고, 위 보증을 '이 사건 보증'이라 한다). 그 주요내용은 아래와 같다.

부동산 매매계약서

원고(A)는 이 사건 부동산을 C 등에게 매각하는 것으로 하고 이를 피고(B 주식회사)가 보증하는 것으로 하여 다음과 같이 부동산 매매계약서를 작성한다.

- 다 음 -

3. [계약금] 본 계약의 체결과 함께 피고가 소유하고 있는 연천군 H 외 9필지에 I(3억 700만 원1))과 J(3억 3,000만 원)이 가지고 있는 근저당권 6억 3,700만 원2))을 계약금으로 정하여 이를 원고에게 양도하여 주는 것으로 하며, 추가로 원고가 별도의 K에게 이 사건 부동산을 임대하면서 받은 보증금 5,000만 원을 C 등이 승계받는 것으로 하여, 합계 6억 8,700만 원을 계약금으로 정한다.

4. [중도금 및 잔금] 잔금 5억 1,300만 원에 대하여는 원칙적으로 피고 소유에 대한 근저당권자인 L(주)에 변제되면서 반환되는 근저당권을 잔금액에 도달할 때까지 단계적으로 원고에게 우선하여 이전하여 주는 것으로 한다(이하 생략).

5. [소유권의 이전] 소유권이전 시기는 쌍방 협의에 따르되 우선하여 C 등이 매매예약등기(가등기)를 행하는 것으로 한다.

6. [기타사항] 본 계약을 체결하면서 다음의 사항을 이행하여야 한다.

① 본 계약과 동시에 원고는 L(주)에 채무자를 M 주식회사로 하고 6억 원을 채권최고액으로 하여

담보를 제공하여야 하며, M 주식회사는 원고에게 매매대금의 잔금이 지급될 때까지 담보가액에 대한 6억 원에 대하여는 연 7%의 이율을, 잔금 5억 5,000만 원에 대하여는 연 9%의 이율을 정하여 매월 말일 원고가 정하는 금융계좌에 송금하여 주는 것으로 한다(단 이자 산출은 잔액 기준으로 정한다).

② 본 계약과 동시에 원고가 G 주유소(K)로부터 받고 있는 임차료(월 400만 원)는 별도의 M(주)에게 귀속시키기로 한다.

나. 피고는 이 사건 매매 직전인 2009. 5. 18. 경기 연천군 H 외 9필지에 관한 I 명의의 근저당권 2건과 J 명의의 근저당권을 원고 앞으로 이전시켜 주었고, 원고는 이 사건 매매 직후인 2009. 5. 28. L 주식회사 앞으로 이 사건 부동산에 관하여 '채무자 주식회사 M(이하 'M'이라 한다), 채권최고액 6억 원'의 근저당권을 설정해주었다. 이후 원고에게 이전된 위 I 명의의 근저당권 2건은 2014. 10.경 L 주식회사 앞으로 이전되었고, 한편 이 사건 부동산은 L 주식회사의 신청으로 개시된 임의경매절차에서 2015. 9.경 제3자에게 낙찰되었다.

다. 그 후 M은 원고를 상대로 의정부지방법원 2018가합58073호로 횡령금 11억 8,220만 원 상당의 손해배상을, 원고는 반소로서 이 사건 매매계약 제6조 제1항에 따른 약정이자 등을 각 청구하였는데, 제1심에서 본소청구 기각 및 반소청구 일부인용의 판결이 선고되었다가, 항소심에서 2021. 1. 20. "M은 원고에게 ① 149,780,250원 및 ② 2016. 10. 1.부터 원고가 이 사건 매매잔금 164,800,000원을 지급받는 날까지 위 164,800,000원에 대한 연 7%의 비율에 의한 돈을 지급하라. M의 주위적 본소청구 및 항소심에서 추가한 예비적 본소청구(매매계약 해제에 따른 원상회복 청구)와 원고의 나머지 반소청구를 각 기각한다"라는 판결이 선고되어 2021. 3.경 확정되었다(이하 '제1선행판결'이라 한다). 그 주요한 판시이유는 아래와 같다.

○ 이 사건 매매계약 제6조 제1항에 의하면 약정이자 지급대상인 매매대금은 합계 11억 5,000만 원에 한정되고, 매매대금 지급의 일환으로 승계하기로 한 임대차보증금반환채무 5,000만 원은 약정이자 지급대상에서 제외되며, 나아가 원고가 위 5,000만 원을 K에게 반환하지 않았으므로 원고가 M에게 그 지연손해금을 구할 수도 없다.

○ M이 2013. 2. 1.부터 2016. 8. 26.까지 원고에게 지급한 매매대금 9억 8,520만 원은 위 11억 5,000만 원 중 약정이율이 높은 5억 5,000만 원에 먼저 충당되고, 나머지 4억 3,520만 원이 6억

원에 충당되므로 이자 지급대상 금액은 1억 6,480만 원(6억 원 - 4억 3,520만 원)이 남게 된다.

○ 따라서 M이 원고에게 지급해야 할 약정이자 ① 2009. 6. 1.부터 2015. 8. 31.까지의 약정이자 498,340,833원에서 원고가 M으로부터 지급받았음을 자인하는 3억 7,250만 원을 공제한 나머지 125,840,833원 및 2015. 9. 1.부터 2016. 9. 31.까지 약정이자 23,939,417원(합계 149,780,250원)과 ② 2016. 10. 1.부터 이자 지급대상 금액 1억 6,480만 원을 다 지급받는 날까지 위 1억 6,480만 원에 대하여 연 7%의 비율로 계산한 돈이다.

라. 한편 원고는 C 등을 상대로 의정부지방법원 2019가합55453호로 매매대금 청구 소송을 제기하였고, 그 결과 2021. 4. 27. "C 등은 원고에게 2억 1,480만 원을 지급하라. 원고의 나머지 청구를 기각한다"라는 판결이 선고되어 2021. 5.경 확정되었다(이하 '제2선행판결'이라 한다). 그 주요한 판시이유는 아래와 같다.

○ M이 2013. 2. 1.부터 2016. 8. 26.까지 원고에게 지급한 매매대금 9억 8,520만 원을 약정이율이 높은 5억 5,000만 원에 먼저 충당하고 나머지 4억 3,520만 원을 6억 원에 충당하면, 1억 6,480만 원 및 K에 대한 임대차보증금 부분 5,000만 원이 미지급 매매대금으로 남게 된다. 따라서 C 등은 원고에게 위 나머지 매매대금 2억 1,480만 원을 분할하여 지급할 의무가 있다.

○ 원고는 위 나머지 매매대금에 대한 지연손해금도 구하고 있으나, 이 사건 매매계약 제6조 제1항에 따르면 위 매매대금이 지급될 때까지의 이자를 M이 지급하기로 되어 있고, 이에 비추어 매매대금에 대한 지연손해금도 M이 지급하기로 하였다고 해석되므로, 원고가 C 등을 상대로 별도로 위 나머지 매매대금에 대한 지연손해금의 지급을 구할 수는 없다.

마. 그 후 원고는 2022. 1. 14. D으로부터 7,160만 원을, 2022. 2. 21. E으로부터 7,160만 원을 각 변제받았다.

바. 한편 피고는 원고를 상대로 의정부지방법원 2022가단126815호로 J으로부터 원고에게 이전된 위 근저당권의 말소를 청구하였고, 그 결과 2023. 5. 12. '물상보증인의 책임과 보증인의 책임은 별개의 것이다. 위 근저당권에 기한 피고의 물상보증 책임은 이 사건 매매의 계약금 중 그 채권최고액에 해당하는 최대 3억 3,000만 원이고, 거래관행상 계약금은 중도금이나 잔금에 앞서 지급되는 것이므로, 제1, 2선행판결에서 매매대금 지급으로 인정된 9억 8,520만 원으로써 계약금은

지급된 것이다'라는 판시와 함께 청구인용 판결이 선고된 뒤 2023. 11.경 항소취하간주로 확정되었다(이하 '제3선행판결'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 쌍방의 주장 요지

가. 원고

1) 제1, 2선행판결에서 보듯이 ① C는 원고에 대하여 이 사건 매매의 잔금 7,160만원 및 위 7,160만 원에 대한 2016. 10. 1.부터 2023. 5. 31.까지 연 7% 비율에 의한 이자 33,408,756원의 합계액인 105,008,756원의 지급의무가 있고, ② N 및 E은 원고에 대하여 합계 1억 4,320만 원에 대한 2016. 10. 1.부터 2022. 1. 14.까지 연 7% 비율에 의한 이자 52,756,449원의 지급의무가 있으며, ③ E은 원고에 대하여 위 7,160만 원에 대한 2022. 1. 15.부터 2022. 2. 21.까지 연 7% 비율에 의한 이자 659,112원의 지급의무가 있고, ④ C 등은 원고에 대하여 제1선행판결에서 확인된 미지급 약정이자 149,780,250원의 지급의무가 있다. 따라서 이 사건 매매계약 당시 C 등을 보증한 피고로서는 원고에게 그 합계액 308,204,567원 및 그 중 C의 매매잔금 7,160만 원에 대하여는 2023. 6. 1. 이후의 약정이자 내지 지연손해금을, 나머지 236,604,567원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 이후의 지연손해금을 각 지급하여야 한다.

2) 나아가 이 사건 매매계약이 피고와 M 모두의 실제 운영자인 O의 주도 하에 체결되었고, 이 사건 매매의 실질적인 수혜자 및 사실상의 당사자 또한 M이므로, 피고가 M의 약정이자 내지 지연손해금 지급채무도 함께 보증한 것으로 보아야 한다. 따라서 피고는 M의 보증인으로서 원고에게 위 합계액 308,204,567원 및 그 약정이자 내지 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고

1) 제1, 2선행판결에서 보듯이 이 사건 매매계약에 따른 C 등의 원고에 대한 잔존채무는 매매잔금 2억 1,480만 원의 지급채무뿐인데, 그마저도 D 및 E의 변제로 인해 현재는 7,160만 원만이 남아있고, 약정이자 및 지연손해금 지급채무는 C 등의 채무가 아니라 M의 채무에 불과한바, 피고의 책임 역시 주채무자인 C 등의 책임 범위 내로 제한되어야 한다.

2) 나아가 피고는 C 등의 매매대금지급채무 전부를 보증한 것이 아니라, 이 사건 매매의 계약금 중 I과 J명의 근저당권의 채권최고액에 해당하는 6억 3,720만 원에 한하여 이를 물상보증하였을 뿐인데, 제3선행판결에 의하면 그 물상보증 책임은 이미 모두 소멸하였다.

3. 판단

가. 관련 법리

민사재판에서 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라고 할지라도, 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되므로 합리적인 이유를 제시하지 않고 이를 배척할 수 없다(대법원 2020. 7. 9. 선고 2020다208195 판결 등 참조). 그리고 보증인은 주채무자가 이행하지 않는 채무에 한하여 이를 이행할 의무가 있으며, 보증채무가 주채무의 목적이거나 형태보다 중한 때에는 주채무의 한도로 감축되는 부종성이 있다(민법 제428조, 제430조 참조). 또한 동일채권의 담보를 위하여 보증계약과 물상보증계약이 체결되었다 하더라도 양 계약은 엄연히 별개의 계약으로서 법률상 부종성이 있다 할 수 없으므로, 물상보증계약이 해제 등으로 소멸되었다 하더라도 특약이 없는 한 보증계약도 해제 등으로 소멸된다고 할 수 없다(대법원 1988. 12. 6. 선고 87다카2787 판결 등의 취지 참조).

나아가 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상, 법원은 처분문서의 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2016. 6. 9. 선고 2015다256732 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 이 사건으로 돌아와 보건대, 위 기초사실에서 보듯이 확정판결인 제1, 2선행판결에 의하면 이 사건 매매계약 상의 주채무자인 C 등의 원고에 대한 채무는 매매잔금 2억 1,480만 원의 지급채무만이 남아있고, 그 중 D 및 E의 분할채무 합계 1억 4,320만 원은 이미 변제로 소멸되었는바, 보증인인 피고의 원고에 대한 채무 또한 나머지 C의 원고에 대한 7,160만 원의 매매잔금 지급채무에 한정된다고 할 것이고, 그와 달리 제1, 2선행판결에서 인정된 사실을 배척하거나 보증채무의 부종성을 외면해야 할 근거나 이유는 딱히 보이지 않는다.

2) 나아가 원고의 주장처럼 이 사건 매매계약 당시 피고가 M의 원고에 대한 채무까지 함께 보증한

것인지 또는 피고의 주장처럼 당시 피고가 C 등의 채무 전부를 보증함이 없이 단지 그 일부만 물상보증한 것인지에 관하여도, 이 사건 매매계약서의 첫머리 및 제3조, 제6조 제1항 등의 명시적인 문언에 비추어 그와 같이 해석함은 처분문서인 이 사건 매매계약서에 나타난 당사자들의 의사해석의 한계를 넘는 것으로서 모두 받아들일 수 없다(원고 주장처럼 당시 피고가 M의 채무까지 함께 보증할 의사였다면 매매계약서 첫머리나 제6조 제1항에 그러한 취지를 기재하는 것이 그리 어렵지 않아 보이고, 피고 주장처럼 당시 피고가 일부 금액에 한해 물상보증만 할 의사였다면 매매계약서 제3조의 문구로써 이미 충분해 보이고 굳이 첫머리의 보증 문구까지 둘 이유는 없어 보인다).

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 주채무자 C의 미지급 매매잔금인 7,160만 원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사강완수

- 1) 실제 채권최고액은 2건 합계 3억 720만 원이다.
- 2) 실제 채권최고액은 총 6억 3,720만 원(3억 720만 원 + 3억 3,000만 원)이다.