

서울북부지방법원 2023. 9. 7 선고 2023가합21799 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 남강 담당변호사 김재영

피 고 B

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2023. 9. 7.

주 문

1. 피고는 주식회사 C와 연대하여 원고에게 1,227,965,507원 및 이에 대하여 2023. 6. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행 할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시: 별지 청구원인 기재와 같다.

2. 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호)

재판장 판사 송인우, 판사 신예슬, 판사 박계현

별지

청 구 원 인

1. 당사자 관계

원고는 건설업, 임대업 등을 목적으로 설립된 법인이고(갑 제1호증), 피고는 헬스장 운영업 등을 목적으로 설립된 소외 주식회사 C(변경 전 상호 : 주식회사 D, 이하 '소외 C' 라 합니다)의 사내이사로서(갑 제2호증), 소외 C가 원고와의 임대차계약에서 월세금, 관리비, 기타 공과금 등을 체납할 경우 소외 C와 연대하여 위 채무를 이행할 것을 보증한 자입니다(갑 제3호증).

2. 보증채무의 발생 및 범위

가. 보증채무의 발생

(1) 기초사실

(가) 원고와 소외 C는 2020. 8. 5. 서울 노원구 E 소재 F빌딩 중 G호, H호, I호, J호, K호(일부 면적 제외, 이하 '이 사건 부동산' 이라 합니다)에 관하여 임대차기간 2021. 7. 1.부터 2026. 6. 30.까지, 임대차보증금 500,000,000원, 차임 월 43,000,000원(부가가치세 별도, 매월 30일 지급, 2월은 말일 지급, 단 2020. 7. 1.부터 2020. 8. 31.까지는 월 25,000,000원, 2020. 9. 1.부터 2021. 6. 30.까지는 월 38,000,000원, 나머지 기간은 월 43,000,000원 지급), 월 관리비 3.3㎡당 5,000원(부가가치세 별도)으로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약' 이라 합니다)을 체결하고(위 갑 제3호증), 2021. 1. 21. 위 임대차계약에 관하여 서울동부지방법원 2020자50371호로 아래와 같은 내용이 포함된 제소전화해를 하였습니다(갑 제4, 5호증).

7. 월세금, 관리비, 각종 공과금의 연체금에 대한 이자는 연 24%이고, 1) 피신청인(이 사건 소외 C)이 월세금 또는 관리비 또는 각종 공과금에 대해 '월세금의 3개월분에 해당하는 금액'을 초과하여 채납하거나, 2) 위 4항의 각 모자 분리 및 각 피신청인 명의 이전을 영업시작 전에 완료하지 않거나, 3) 신청인과 피신청인 간의 이 사건 임대차계약서 '나-4'항에 따라 2021년 07월 01일에 지급하기로 되어 있는 임차보증금 잔금 100,000,000원을 정해진 날짜에 지급하지 않을시, 위 1) 또는 2) 또는 3)의 경우 피신청인은 즉시 건물을 명도하고 이와 동시에 피신청인은 건물을 원상 복구하여야 한다.

(나) 그런데 소외 C는 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금 5억 원 중 4억 원만 지급하고, 2021. 7. 1.까지 지급하기로 한 나머지 1억 원을 지급하지 않았을 뿐만 아니라, 임대차기간 중에도 월 차임 및 관리비를 3기 이상 연체하였고(갑 제6호증 내지 갑 제8호증), 이에 원고가 명도집행에 착수하자(갑 제9호증 내지 갑 제12호증), 2022. 10. 4. 이 사건 부동산을 자진명도하였습니다(갑 제13호증).

(다) 2023. 2. 2.을 기준으로 하여 소외 C가 연체한 차임 및 관리비의 원금과 지연손해금을 계산하면, [별지] 연체 차임 및 관리비 내역의 소계란 기재와 같이 1,627,965,507원이 되고, 이 금액에서 소외 C의 임대차보증금 4억 원을 공제하고 나면 소외 C가 원고에게 지급하여야 할 연체 차임 및 관리비 합계는 1,227,965,507원이 됩니다(갑 제14호증).

(라) 원고는 2023. 2. 2. 소외 C를 상대로 연체 차임 및 관리비 합계 1,227,965,507원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소송을 제기하였고(서울북부지방법원 2023 가합20253호), 2023. 4. 27. 소외 C는 원고에게 1,227,965,507원 및 이에 대하여 2023. 2. 10.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결이 선고되었으며(갑 제15호증), 그 판결은 2023. 5. 18.자로 확정되었습니다(갑 제16, 17호증).

(2) 보증채무의 발생

앞서 언급한 바와 같이 피고는 소외 C의 연체 차임 및 관리비 채무를 연대보증 하였으므로, 소외 C와 연대하여 위 채무 상당액을 원고에게 지급해야 할 의무가 있습니다.

나. 보증채무의 범위

(1) 소외 C가 지급하여야 할 차임 및 관리비

(가) 차임

이 사건 임대차기간 동안 발생한 차임 합계는 [별지] 연체 차임 및 관리비 내역 기재의 ‘소계’ 란과 같이 1,161,220,274원입니다.

(나) 관리비

이 사건 임대차기간 동안 발생한 관리비 합계는 [별지] 연체 차임 및 관리비 내역 기재의 ‘소계’ 란과 같이 404,065,552원입니다.

(2) 소외 C가 실제 지급한 차임 및 관리비

소외 C가 원고에게 실제로 지급한 차임 및 관리비 합계는 [별지] 연체 차임 및 관리비 내역 기재의 ‘소계’ 란과 같이 341,087,450원입니다.

2021. 3. 31. 금 150,000,000원

2021. 10. 14. 금 10,000,000원
 2021. 11. 24. 금 30,000,000원
 2021. 12. 8. 금 30,000,000원
 2022. 4. 21. 금 20,000,000원
 2022. 4. 29. 금 15,000,000원
 2022. 5. 10. 금 30,000,000원
 2022. 6. 30. 10,000,000원
 2022. 6. 30. 10,000,000원
 2022. 8. 3. 금 20,000,000원
 2022. 8. 30. 금 8,614,760원
 2022. 8. 30. 금 7,472,690원

(3) 미지급 연체 차임 및 관리비 계산

소외 C가 이 사건 임대차계약에 따른 차임 및 관리비를 미납하였을 경우에는 연 24%(월 2%)의 비율로 계산한 지연손해금이 발생하는데, 원고와 소외 C 사이에는 합의충당이나 지정충당이 없었으므로, 소외 C가 원고에게 지급한 차임 또는 관리비 명목의 금원은 민법 제479조에 따라 연체 차임 및 관리비의 지연손해금에 우선 충당되고, 남은 금액이 있으면 원금에 충당됩니다.

이에 따라 2023. 2. 2.을 기준으로 하여 연체 차임 및 관리비의 원금과 지연손해금을 계산하면 [별지] 연체 차임 및 관리비 내역 기재의 '소계' 란과 같이 합계 1,627,965,507원이 됩니다. 이 금액에서 소외 C의 임대차보증금 400,000,000원을 공제하고 나면 소외 C가 원고에게 지급하여야 할 연체 차임 및 관리비 합계는 1,227,965,507원입니다(위 갑 제14호증).

3. 결 론

이상에서 살펴본 바와 같이 피고는 소외 C와 연대하여 원고에게 보증채무금 1,227,965,507원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고는 그 지급을 구하기 위하여 이 사건 소를 제기하기에 이르렀습니다.

