

수원지방법원 2023. 12. 6 선고 2023가단518387 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2023. 11. 8.

판 결 선 고 2023. 12. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게 139,523,798원원 및 이에 대하여 2022. 12. 1.부터 2023. 12. 6.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 140,000,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 9. 10. 피고와 피고 소유인 서울 동작구 D, E호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차기간 2021. 10. 12.부터 2023. 10. 12.까지, 임대차보증금 140,000,000원, 월 차임 30,000원으로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 원고가 2022. 2.경부터 3기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하고 미지급 차임 등을 구하는 소송을 서울중앙지방법원 2022가단18189호로 제기하였고, 위 법원은 2023. 9. 22. 원고의 2022. 2.경부터 차임 연체로 이 사건 임대차계약은 2022. 9. 2.경 해지되었고, 원고가 이 사건 부동산을 2022. 11.경 피고에게 인도하였음을 이유로 '원고는 피고에게 471,935원 및 그 중 350,000원에 대하여 2022. 9. 3.부터 2023. 9. 22.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라'는 일부 승소 판결을 선고하였으며, 위 판결(이하 '이 사건 관련 판결'이라 한다)은 2023. 10. 21. 확정되었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 관련 법리

민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유 설시 없이 이를 배척할 수 없고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312,92329 판결 참조).

나. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 위 기초사실 및 앞서든 증거들에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2022. 9. 2. 해지되었고, 원고는 2022. 11.경 이 사건 부동산을 피고에게 인도하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금 140,000,000원 및 이에 대하여 위 부동산 인도일 다음날인 2022. 12.

1.부터 다 갚는 날까지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고는 이 사건 부동산의 누수 등 하자로 인하여 2022. 6. 30.경 이 사건 임대차계약을 해지하였음을 이유로 2022. 6. 30.경부터 지연손해금의 지급을 구하나, 갑 제3 내지 6호증의 각 기재만으로는 이 사건 임대차계약이 2022. 6. 30.경 임대인의 수선의무 불이행으로 해지되었다고 보기는 어렵고, 임대차보증금반환의무와 동시이행 관계에 있는 목적물 인도의무가 이행되지 않았다면 임대차보증금 반환의무도 이행지체에 빠지지 않으므로(대법원 2010. 5. 13. 선고 2010다8938 판결 참조), 이 사건 임대차계약 종료 이후 원고가 이 사건 부동산을 인도한 2022. 11.경 다음날부터 피고의 임대차보증금반환의무는 이행지체에 빠진다고 할 것이므로, 위 인정범위를 넘는 지연손해금 청구 부분은 이유 없어 기각한다.

다. 피고의 공제 주장에 관한 판단

1) 피고는, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 관련 판결에서 인정된 원고의 미지급 차임 원리금 495,754과 미납 전기요금 20,880원 합계 492,815원은 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 한다고 주장한다.

2) 살피건대, 부동산 임대차에서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는바(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다50729 판결 참조), 원고가 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 부동산을 반환한 2022. 11. 30.경 이 사건 관련 판결에서 확정된 원고의 미지급 차임 및 그에 대한 지연손해금 합계액은 476,202원[= 미지급 차임 471,935원 + 2022. 9. 3.부터 2022.

11. 30.까지 지연손해금 4,267원($350,000\text{원} \times 89/365 \times 0.05$)]인 사실은 계산상 명백하므로, 위 금액은 이 사건 임대차보증금 140,000,000원에 공제되어야 한다.

피고는 이 사건 관련 판결에서 확정된 미지급 차임에 대하여 이 사건 변론종결일까지 지연손해금이 공제되어야 한다고 주장하나, 위 판례에서 본 바와 같이 미지급 차임은 ‘임대차 종료 후 목적물이 반환될 때’에 공제되는바, 위 인정범위를 넘는 부분은 이유 없다.

또한, 피고는 이 사건 부동산에 대한 2023. 9.경 전기요금 20,880원의 공제도 구하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2022. 9. 2. 해지되었고, 원고는 2022. 11.경 이 사건 부동산을 피고에게 인도하였으므로, 2023. 9.경 전기요금은 이 사건 임대차보증금에서 공제될 수 없는바, 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금에서 미지급 차임의 원리금을 공제한 나머지 139,523,798원($=140,000,000\text{원} - 476,202\text{원}$) 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 종료일 이후로써 원고가 이 사건 부동산을 피고에게 인도한 다음날인 2022. 12. 1.부터 피고가 이행의무의 존재여부와 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2023. 12. 6.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 김경록