

서울중앙지방법원 2018. 12. 3 선고 2018가단5060690 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고서울보증보험 주식회사

피고1. A

2. 한국토지주택공사

변론 종결2018. 11. 12.

판결 선고2018. 12. 3.

주 문

1. 피고 A은,
가. 원고에게 178,631,899원 및 이에 대하여 2017. 4. 15.부터 2017. 5. 14.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 2017. 7. 13.까지는 연 9%, 그 다음 날부터 2018. 6. 22.까지는 연 12%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 피고 한국토지주택공사에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 피고 한국토지주택공사는 피고 A으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고 A과 공동하여 원고에게, 178,000,000원에서 위 부동산의 인도완료일까지 피고들 사이의 위 부동산에 관한 임대차계약에 기하여 피고 한국토지주택공사가 피고 A에 대하여 가지는 관리비, 보수비 등 일체의 채권을 공제한 나머지 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 한국토지주택공사에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이 부담하고, 원고와 피고 한국토지주택공사 사이에 생긴 부분은 각자 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 한국토지주택공사(이하 '피고 공사'라 한다)는 피고 A으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고 A과 공동하여 원고에게 주문 제1의 가.항 기재 금원 중 178,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 A은 2013. 5. 24. 피고 공사와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 임대차보증금 178,000,000원, 임대차기간 2015. 7. 13.부터 2017. 8. 31.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차'라고 한다)을 체결하였다.

나. 피고 A은 2015. 6. 29. 교보생명보험 주식회사(이하 '교보생명보험'이라고 한다)로부터 169,000,000원을 대출받으면서, 같은 날 위 대출금채무를 담보하기 위해 교보생명보험과 사이에 피고 A의 피고 공사에 대한 임대차보증금반환채권에 관하여 담보한도액을 178,000,000원으로 정하여 근질권설정계약을 체결하였으며, 2015. 7. 1. 피고 공사에게 위 근질권 설정사실을 통지하였다.

다. 피고 A은 그 무렵 원고와 사이에, 피보험자 교보생명보험, 보험가입금액 185,900,000원, 보험기간을 2015. 7. 8.부터 2017. 8. 31.까지로 한 개인금융신용보증보험계약을 체결하였다. 위 개인금융신용보증보험계약에 의하면 원고가 지급한 보험금에 대한 약정지연손해금률은 보험금지급 다음 날부터 30일째 되는 날까지는 연 6%, 그 다음 날부터 90일째 되는 날까지는 연 9%, 그 이후는 연 12%이다.

라. 교보생명보험은 피고 A이 대출원리금의 변제를 연체하자 원고에게 보험금 지급을 청구하였고, 이에 원고는 2017. 4. 14. 교보생명보험에 보험금 178,631,899원을 지급하였다.

마. 교보생명보험은 2017. 4. 18. 피고 공사에 대해 가지는 임대차보증금반환채권에 대한 질권을

원고에게 양도하고, 그 다음 날 피고 공사에게 그 양도통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 원고에게 구상금 178,631,899원 및 이에 대하여 보험금 지급일 다음 날인 2017. 4. 15.부터 30일째인 2017. 5. 14.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 60일째인 2017. 7. 13.까지는 연 9%, 그 다음 날부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2018. 6. 22.까지는 연 12%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 또한, 이 사건 임대차계약은 2017. 8. 31. 기간만으로 종료되었으므로, 피고 A은, 위 임대차보증금반환채권에 대한 질권의 양수인으로서 이를 보전하기 위하여 피고 공사를 대위한 원고의 청구에 따라 피고 공사에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고 공사에 대한 청구에 관한 판단

부동산임대차에 있어서 임차인이 임대인에게 지급하는 임대차보증금은 임대차관계가 종료되어 목적물을 반환하는 때까지 그 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보한다(대법원 2012. 9. 27. 선고 2012다49490 판결 등 참조).

따라서 피고 공사는 피고 A으로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 이 사건 임대차보증금인 178,000,000원에서 위 부동산의 인도완료일까지 이 사건 임대차계약에 기하여 피고 공사가 피고 A에 대하여 갖는 관리비, 수리비 등 일체의 채권을 공제한 나머지 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고 A에 대한 청구를 인용하고, 피고 공사에 대한 청구를 일부 인용한다.

판사심동영

별지