

서울중앙지방법원 2022. 1. 19 선고 2021가합516959 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 기풍
담당변호사 송명근

피 고 1. B
2. C
변 론 종 결 2021. 11. 17.
판 결 선 고 2022. 1. 19.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 203,834,346원 및 이에 대하여 2020. 12. 25.부터 2021. 1. 23.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 2021. 6. 9.까지는 연 7.16%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 B는 피고 C에게 별지 기재 부동산을 인도하라.
나. 피고 C은 피고 B로부터 별지 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고 B와 공동하여 원고에게 240,000,000원의 한도 내에서 제1항 기재 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들 사이의 임대차계약의 체결

피고 B는 2019. 2. 11. 피고 C와 사이에 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 임대차보증금 250,000,000원, 임대차기간 2019. 2. 22.부터 2021. 2. 21.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 대출약정의 체결 및 근질권의 설정

(1) 피고 B는 2019. 2. 13. 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)과 사이에, 주택자금대출 명목으로 대출기간을 2019. 2. 22.부터 2021. 2. 21.까지로 정하여 200,000,000원을 대출받기로 하는 내용의 대출거래약정(이하 ‘이 사건 대출약정’이라 한다)을 체결하였다.

(2) 피고 B는 이 사건 대출채무의 담보를 위하여 D에게 이 사건 임대차보증금반환채권에 240,000,000원을 담보한도로 한 근질권(이하 ‘이 사건 근질권’이라 한다)을 설정하여 주었고, 피고 C에게 이 사건 근질권 설정 사실을 통지하였다. 그 통지는 2019. 2. 19. 피고 C에게 도달하였다.

다. 원고와 피고 B 사이의 보증보험계약의 체결

(1) 원고는 2019. 2. 22. 피고 B와 사이에, 이 사건 대출금 채무의 지급보증을 위하여 피보험자를 D, 보험가입금액을 220,000,000원, 보험기간을 2019. 2. 22.부터 2021. 2. 21.까지로 하는 내용의 신용보증보험계약(이하 ‘이 사건 보증보험계약’이라 한다)을 체결하였다.

(2) 이 사건 보증보험계약 제4조 제1항에 의하면, 지급보험금에 대한 지연손해금율은 ‘시중은행의 일반대출 연체이율 중 최고의 연체이율 범위 내에서 보증보험사가 정한 연체이율과 대출약정상의 연체이율 중 적은 연체이율’을 적용하는 것으로 정하고 있는데, 원고가 정한 연체이율은 보험금 지급일 다음날부터 30일째까지는 연 6%, 그 이후부터는 연 9%이다.

라. 원고의 보험금 지급 및 근질권 양수

(1) 이후 D은 2020. 11. 11. 피고 B의 원금 연체를 이유로 원고에게 보험금 지급을 청구하였고, 원고는 2020. 12. 24. D에게 203,834,346원의 보험금을 지급하였다.

(2) 원고로부터 보험금을 지급받은 D은 2020. 12. 28. 이 사건 근질권을 원고에게 양도하였고, 2021. 1. 4. 피고 C에게 그 채권양도사실을 통지하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 구상금 지급 의무

위 인정사실에 의하면, 피고 B는 이 사건 보증보험계약에 따라 D에게 보험금을 지급한 원고에게, 구상금 203,834,346원 및 이에 대하여 보험금지급일 다음날인 2020. 12. 25.부터 그로부터 30일째 되는 날인 2021. 1. 23.까지는 원고의 지연손해금 이율인 연 6%의, 그 다음날부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일인 2021. 6. 9.까지는 D의 지연손해금 이율인 연 7.16%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 부동산 인도 의무

앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2021. 2. 21. 기간만으로 종료되었다 할 것인바, 이 사건 근질권을 양수하여 피고 C에게 직접 이 사건 임대차계약 상 임대차보증금 반환채권을 행사할 수 있는 원고는 임대인인 피고 C의 무자력 여부와는 상관없이(대법원 1989. 4. 25. 선고

88다카4253, 4260 판결 참조) 피고 C을 대위하여 피고 B를 상대로 이 사건 부동산의 인도를 청구할 수 있다 할 것이므로, 임차인인 피고 B는 임대인인 피고 C에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 임대차계약이 2021. 2. 21. 기간만료로 종료되었다 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한, 피고 C은 피고 B와 공동하여 이 사건 임대차보증금반환채권의 근질권자인 원고에게 피고 B로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 근질권 담보한도액 240,000,000원의 한도 내에서 임대차보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C의 주장에 관한 판단

- (1) 피고 C은 이 사건 임대차보증금에서 이 사건 부동산 인도 완료시까지 발생하는 미납 관리비, 원상회복비용 등을 공제하여야 한다고 주장한다.
- (2) 살피건대, 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무액은 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있을 뿐이라 할 것이나(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 등 참조), 피고 C은 이 사건 변론 절차에서 미납 관리비와 원상회복비용의 구체적인 내역과 그 액수에 대해서는 아무런 주장·입증을 하고 있지 아니하는바, 위 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다(다만, 대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다61398 판결의 취지에 따르면, 임대차보증금의 지급을 명하는 판결이 확정된다고 하더라도 임대차보증금 반환청구권 행사의 전제가 되는 연체차임 등 피담보채무의 부존재에 대하여 기판력이 작용하는 것은 아니므로, 이 사건 부동산 인도 완료시까지 발생하는 미납 관리비와 원상회복비용 등에 대해서는 청구이의소송으로 다룰 수 있다고 보인다).

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 민성철, 판사 이미경, 판사 홍사빈

별지

부동산의 표시

1동의건물의표시

서울특별시 중랑구 동[도로명주소] 서울특별시 중랑구

전유부분의건물의표시

건물의번호 :

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 제3층 호 45.67㎡

대지권의표시

토지의표시 : 1 서울특별시 중랑구 대 1816.1㎡

대지권의종류 : 1 소유권

대지권의비율 : 1816.1분의 32.1581

