

서울중앙지방법원 2022. 11. 11 선고 2022가합513230 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍

담당변호사 송명근

피고1. B

2. C

소송대리인 변호사 정인권

3. D

변론 종결2022. 10. 21.

판결 선고2022. 11. 11.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 213,273,067원 및 이에 대한 2022. 1. 20.부터 2022. 2. 18.까지는 연 6%의, 2022. 2. 19.부터 2022. 6. 22.까지는 연 9%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 C는 피고 B과 공동하여 원고에게 249,600,000원의 한도 내에서 제1항 기재 돈 중 213,273,067원 및 이에 대한 2022. 1. 20.부터 2022. 11. 11.까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구, 피고 D에 대한 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 피고 B, C가 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고에게 피고 B과 공동하여, 주위적으로 피고 C는, 예비적으로 피고 D은,
249,600,000원의 한도 내에서 주문 제1항 기재 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 피고 B과 개인금융신용보험계약을 체결한 보험회사이다.
- 2) 피고 B은 원고와의 개인금융신용보험계약상 보험증권으로, 주식회사 E(이하 'E은행'이라 한다)으로부터 대출받은 자이다.
- 3) 피고 D은 부산 금정구 F에 위치한 G건물 제14층 H호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자였던 자로, 피고 B에게 이 사건 부동산을 임대하여 주었다.
- 4) 피고 C는 피고 D으로부터 이 사건 부동산을 매수한 자이다.

나. 원고와 피고 B 사이의 보험계약

- 1) 원고는 2020. 12. 17. 피고 B과, 피고 B이 E은행으로부터 대출받고 부담하게 될 채무에 대하여 피보험자 E은행, 보험가입금액 228,800,000원, 보험기간 2020. 12. 17.부터 2022. 12. 16.까지로 정한 개인금융신용보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 E은행에 보험증권을 발행하였다.
- 2) 이 사건 보험계약에 의하면, 원고가 E은행에 보험금을 지급한 경우, 피고 B에 대하여 위 지급

보험금 상당의 돈 및 이에 대한 보험금 지급일 다음 날부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 가산하여 지급하고, 그 지연손해금률은 지급일 다음 날부터 30일이 되는 날까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 9%로 정하였다.

다. 피고 B과 E은행 사이의 대출계약 및 근질권설정

1) 피고 B은 위 보험증권을 이용하여, 2020. 12. 17. E은행으로부터 208,000,000원을 대출받으면서, 대출실행일로부터 2년 후 변제하고, 최초 이자는 대출개시일로부터 1개월 이내에, 그 후의 이자는 지급한 이자의 계산 최종일 익일부터 1개월 이내에 지급하기로 하며, 채무 미지급 시 기한의 이익을 상실하기로 하는 내용의 가계일반자금대출계약(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 피고 B은 E은행에 이 사건 대출계약상 대출금채무를 담보하기 위하여, 아래 라. 항에서 보는 바와 같은 피고 D과의 임대차계약상 보증금반환채권에 관하여 249,600,000원을 한도로 근질권(이하 '이 사건 근질권'이라 한다)을 설정하여 주었다. 피고 D은 2020. 12. 19. 이 사건 근질권의 설정에 관한 동의서를 작성하여 부산지방법원 등기과에서 확정일자를 받고, 그 무렵 E은행에 제출하였다.

라. 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 및 소유권 변동

1) 피고 D은 2020. 11. 18. 이 사건 부동산을 매수하여 2020. 12. 17. 그 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 B은 2020. 11. 27. 피고 D으로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 260,000,000원, 기간 2020. 12. 17.부터 2022. 12. 16.까지로 정하여 임차하기로 하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 2020. 12. 9. 부산지방법원 등기과에서 위 임대차계약의 계약서에 확정일자를 받았다. 피고 B은 그 무렵 피고 D에게 위 임대차보증금을 지급하였다.

3) 피고 D은 2021. 2. 16. 피고 C에게 이 사건 부동산을 매도하였고, 2021. 2. 17. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 원고의 이 사건 보험계약상 보험금 지급 및 이 사건 근질권의 양수

1) 피고 B은 2021. 9. 17. 이 사건 대출계약상 대출채무를 변제하지 못하여 기한의 이익을 상실하였다. 이에 E은행은 2021. 10. 29. 원고에게 보험금을 청구하였다.

2) 원고는 2022. 1. 19. E은행에 그때까지 발생한 이 사건 대출계약상 원금, 지연손해금 등 합계

213,273,067원을 지급하였고, 같은 날 E은행으로부터 이 사건 근질권을 양수하였다.

바. 피고 C에 대한 이 사건 근질권 관련 통지

1) E은행의 대리인은 2021. 4. 7. 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 피고 C에게 전화하여, 피고 B의 임대차보증금반환채권에는 이 사건 근질권이 설정되어 있으므로, 임대차보증금을 피고 B에게 반환하여서는 아니 된다는 취지의 안내를 하였다. 또한 위 E은행 대리인은 2021. 4. 8. 피고 C에게 이 사건 근질권 설정 사실을 통지하는 내용증명우편을 발송하였으며, 위 내용증명우편은 2021. 4. 9. 피고 C에게 도달하였다.

2) E은행은 2022. 1. 19. 피고 C에게 이 사건 근질권을 원고에게 양도하였음을 통지하는 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편은 2022. 1. 21. 피고 C에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1에서 10호증(가지번호를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 이 사건 보험계약에 의하면, 원고가 E은행에 보험금을 지급한 경우 피고 B은 원고에게 보험금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하기로 정한 사실, 그 지연손해금률은 보험금 지급일 다음 날부터 30일이 되는 날까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 9%로 정한 사실, 원고는 2022. 1. 19. E은행에 보험금으로 213,273,067원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

나. 따라서 피고 B은 원고에게 213,273,067원 및 이에 대한 보험금 지급일 다음 날인 2022. 1. 20.부터 30일이 되는 2022. 2. 18.까지는 약정 지연손해금률인 연 6%의, 2022. 2. 19.부터 이 사건 소장 최종 송달일인 2022. 6. 22.까지는 약정 지연손해금률인 연 9%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무(이하 '이 사건 보험계약상 채무'라 한다)가 있다.

3. 주위적 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 주장의 요지 피고 D으로부터 이 사건 부동산을 매수한 피고 C는 이 사건 임대차계약상 임대인 지위를 승계하였고, 이 사건 임대차계약은 현재 피고 B과의 합의에 의해 종료된 것으로

보인다. 한편 E은행은 피고 C에게 이 사건 임대차계약상 보증금반환채권에 관하여 이 사건 근질권이 설정된 사실 및 이 사건 근질권이 원고에게 양도된 사실을 모두 통지하였고, 피고 C는 아무런 이의를 제기하지 않았다. 따라서 피고 C는 이 사건 근질권을 실행한 원고에게 이 사건 임대차계약상 임대차보증금 중 근질권 한도액인 249,600,000원을 한도로 한 피고 B의 원고에 대한 이 사건 보험계약상 채무액을 지급할 의무가 있다.1) 2) 피고 C 주장의 요지 피고 C는 이 사건 부동산에 관하여 임차인으로 피고 B가 있었다는 것을 전혀 모른 채 이 사건 부동산을 매수하였다. 이 사건 부동산 임차인으로는 피고 B가 아닌 I만 존재한다. 따라서 피고 C는 이 사건 임대차계약상 임대차보증금반환채무를 부담하지 않는다.

나. 피고 C의 이 사건 임대차계약상 임대인 지위 승계 여부

1) 앞서 본 사실 및 증거들, 을 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B은 2020. 11. 27. 이 사건 부동산에 관한 이 사건 임대차계약을 체결하고, 2020. 12. 17. 이 사건 부동산에 전입신고를 마친 사실, 피고 C는 이 사건 임대차계약이 체결되고, 피고 B의 이 사건 부동산에 대한 전입신고가 마쳐진 후인 2021. 2. 17. 이 사건 부동산을 매수하여 그 소유권을 취득한 사실을 인정할 수 있다. 2) 한편 피고 C는 이 사건 부동산을 매수할 당시 피고 B가 이 사건 부동산에 거주하고 있지 않았다고 주장하나, 앞서 본 사실 및 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 피고 B은 피고 C의 이 사건 부동산 소유권 취득 시 이 사건 부동산에 거주하고 있었다고 봄이 타당하다.

① 피고 B은 이 사건 임대차계약 체결 이후 이 사건 부동산에 대한 전입신고를 마쳤고, 이후 2021. 3. 16. 부산 강서구 J에 전입신고를 마쳤다.

② 피고 C는 이 사건 부동산의 소유권을 취득하고 4일 후인 2021. 2. 21. I과 이 사건 부동산에 관하여 임대기간 2021. 3. 16.부터 2023. 3. 16.까지, 보증금 2억 1,000만원으로 정한 임대차계약을 체결하였다.

③ 피고 C가 새로운 임차인인 I에게 이 사건 부동산을 인도해주기로 한 날짜는 2021. 3. 16.인데, 이는 피고 B의 전출일인 2021. 3. 16.과 동일하다.

④ 피고 C는 이 사건 부동산의 취득 이후인 2021. 4. 7. E은행의 대리인으로부터 '이 사건 부동산의

소유자가 피고 C로 변경되어서 연락을 드린다. 세입자가 피고 B이고, 피고 B의 이 사건 임대차계약상 임대차보증금반환채권에 관하여 근질권이 설정되어 있으므로, 피고 B에게 보증금을 반환하여서는 안 된다. 이에 관한 등기우편을 받아볼 수 있는 주소를 알려달라.'라는 취지의 전화를 받으면서, 아무런 이의를 제기하지 않은 채 자신의 주소를 알려주었는데, 이것은 이 사건 임대차계약의 존재를 전혀 몰랐다는 사람의 반응으로 보기 어렵다.

3) 따라서 피고 C는 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였다고 보아야 한다.

다. 피고 C의 원고에 대한 임대차보증금반환 의무 여부

1) 관련 법리 가) 보증보험은 보험금액의 한도 안에서 보험계약자가 보증대상 채무를 납기 내에 이행하지 아니함으로써 피보험자가 입게 되는 손해를 담보하는 보증보험으로서 보증에 갈음하는 기능을 가지고 있어, 보험자의 보상책임을 보증책임과 동일하게 볼 수 있으므로, 보증보험의 보험자가 그 보증성에 터잡아 보험금을 지급한 경우에는 변제자대위에 관한 민법 제481조를 유추적용하여 피보험자인 채권자가 보험계약자인 채무자에 대하여 가지는 채권을 대위행사할 수 있다고 봄이 상당하다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2005다32418 판결 참조).

나) 채무를 변제할 이익이 있는 자가 채무를 대위변제한 경우에 통상 채무자에 대하여 구상권을 가짐과 동시에 민법 제481조에 의하여 당연히 채권자를 대위하나, 위 구상권과 변제자대위권은 그 원본, 변제기, 이자, 지연손해금의 유무 등에 있어서 그 내용이 다른 별개의 권리이므로, 대위변제자와 채무자 사이에 구상금에 관한 지연손해금 약정이 있더라도 이 약정은 구상금을 청구하는 경우에 적용될 뿐, 변제자대위권을 행사하는 경우에는 적용될 수 없다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2005다32418 판결 등 참조).

2) 판단 가) 피고 D, B 사이에 임대차보증금 260,000,000원으로 정한 이 사건 임대차계약이 체결된 사실, 피고 B은 E은행에 이 사건 대출계약상 대출금채무를 담보하기 위하여 피고 D에 대한 위 임대차보증금반환채권에 관하여 249,600,000원을 한도로 이 사건 근질권을 설정하여 주고, 피고 D은 이를 승낙한 사실, E은행이 원고로부터 보험금을 지급받자 원고에게 이 사건 근질권을 양도하고, 이를 피고 C에게 통지한 사실은 앞서 본 바와 같다. 또한 을 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고 B이 이 사건 부동산에서 전출한 2021. 3. 16. 무렵 합의 등의

사유로 종료된 사실을 인정할 수 있다.

나) 따라서 원고는 민법 제482조 제1항, 제481조에 따라 E은행이 가지고 있는 담보인 이 사건 근질권을 행사할 수 있다.

다) 한편, 원고는 이 사건 보험계약에서 정하고 있는 지연손해금을 변제자대위 시에도 적용하여야 함을 전제로 피고 B에 대한 지연손해금과 동일한 지연손해금을 피고 C에 대해서도 주장하나, 앞서 본 법리에 의하면, 대위변제자와 채무자 사이에 구상금에 관한 지연손해금 약정이 있더라도 이 약정은 구상금을 청구하는 경우에 적용될 뿐, 변제자대위권을 행사하는 경우에는 적용될 수 없다.

라) 원고는 구상금채권(피고 B의 원고에 대한 이 사건 보험계약상 채무)의 범위에서 이 사건 대출계약에서 정한 지연손해금을 청구할 수 있다(대법원 2021. 2. 25. 선고 2016다232597 판결 등 참조). 이 사건 대출계약에서 정한 지연손해금[최고 연 15%의 범위에서 약정이자율(신규취급액기준 COFIX + 2.098%)에 연체가산율 3%를 더한 비율]에 관한 구체적인 입증이 없으므로, 법정이율인 상법상 연 6%에 의하고, 이는 위 구상금채권에서 정한 지연손해금률(연 6% 내지 연 9%)과 같거나 그보다 낮다. 따라서 원고의 변제자대위에 따른 지연손해금은 법정이율인 상법상 연 6%를 적용한다.

라. 소결

1) 원고에 대한 피고 B의 구상금채무와 근질권 실행에 따른 피고 C의 임대차보증금 반환채무는 동일한 경제적 목적을 가지고 있고, 서로 중첩되는 부분에 관하여 일방의 채무가 변제 등으로 소멸하는 경우 타방의 채무도 소멸하는 관계에 있으므로, 부진정연대채무관계에 있다고 봄이 타당하다(대법원 2009. 8. 20. 선고 2007다7959 판결 등 참조).

2) 따라서 피고 C는 앞서 본 바와 같이 피고 B와 공동하여, 원고에게 이 사건 근질권의 한도액인 249,600,000원의 한도 내에서 대위변제금(보험금)에 해당하는 213,273,067원 및 이에 대하여 보험금 지급일 다음 날인 2022. 1. 20.부터 피고 C가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2022. 11. 11.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 법률이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 예비적 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 피고 C가 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하지 않는 경우, 이 사건 부동산의 전 소유자인 피고 D이 여전히 이 사건 임대차계약상 임대인으로서 임대차보증금반환채무가 있음을 전제로 하여, 이 사건 근질권을 행사한다고 주장한다.

나. 관련 법리

주택임대차보호법 제3조 제4항은 같은 조 제1항이 정한 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임대주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있다. 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계한다. 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다. 이는 임차인이 임대차보증금반환채권에 질권을 설정하고 임대인이 그 질권 설정을 승낙한 후에 임대주택이 양도된 경우에도 마찬가지라고 보아야 한다. 따라서 이 경우에도 임대인은 주택임대차법 제3조 제4항에 의해 임대차관계에서 탈퇴하고 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다(대법원 2018. 6. 19. 선고 2018다201610 판결 등 참조).

다. 판단

앞서 본 바와 같이 피고 C는 이 사건 부동산의 양수인으로서 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 그대로 승계하였고, 그 결과 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하였으며, 양도인인 피고 D은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 되었으므로, 원고의 피고 D에 대한 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고 D에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허명산

판사정신영

판사한광수

1) 원고는 E은행으로부터 이 사건 근질권을 양수하였다고만 주장하는데, 이는 변제자대위 규정에 의하여 구한다는 것으로 설행한다. 이 사건 근질권의 피담보채권은 E은행의 피고 B에 대한 대출금채권이고, 원고는 피고 B에 대한 구상금채권(피고 B의 원고에 대한 이 사건 보험계약상 채무)을 가지고 있는데, 이 사건 근질권만을 개별적으로 양수하여 그 피담보채권을 위 구상금채권으로 변경할 수는 없기 때문이다.

2) 주관적 예비적 공동소송에서는 모든 공동소송인에 관한 청구에 관하여 판결을 하여야 하므로(대법원 2022. 4. 14. 선고 2020다224975 판결 등 참조), 피고 C에 대한 청구 인용 여부와 무관하게 피고 D에 대한 청구도 판단한다.