

서울북부지방법원

판 결

사 건 2014가단16392 추심금
원 고 A
피 고 미아제○구역주택재개발정비사업조합
대표자 조합장 이△△
소송대리인 변호사 김△△
변 론 종 결 2014. 9. 19.
판 결 선 고 2014. 10. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 35,000,000원과 이에 대하여 2014. 5. 2.부터 2014. 10. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 90%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 37,404,412원과 이에 대하여 2014. 1. 17.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라[추심금청구와 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제44조에 의한 청구를 선택적으로 함].

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 서울 강북구 미아동 일대를 사업시행구역으로 한 주택재개발정비사업의 시행을 목적으로 설립된 조합으로, 서울 강북구청장으로부터 2009. 9. 29. 조합설립인가, 2012. 7. 10. 관리처분계획인가를 각 받았고, 강북구청장은 관리처분계획을 고시하였다.

나. B 소유의 별지 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 위 사업시행구역 안에 있고, 원고는 2002. 5. 20. B로부터 이 사건 건물 중 지층 101호(방 2칸, 거실, 화장실)를 임차보증금 35,000,000원, 기간 2년으로 정하여 임차한 후 계속 거주하다가 2012. 11. 9. 주택임차권등기를 마치고 2012. 11. 14. 다른 곳으로 이사하였다.

다. 원고는 B를 상대로 서울북부지방법원에 임차보증금반환을 구하는 지급명령(2013가45××)을 신청하여 2013. 8. 22. 위 법원으로부터 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2013. 9. 12. 확정되었다. 또한 위 지급명령을 집행권원으로 B의 피고에 대한 보상금청구채권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 신청하여 위 법원으로부터 2013. 11. 15. 채권압류 및 추심명령을 받았고, 위 채권압류 및 추심명령은 제3채무자인 피고에게 2013. 11. 20. 송달되었다.

라. 피고는 원고를 포함한 이 사건 건물의 임차인들을 상대로 서울북부지방법원 2012가단474××호 건물인도소송을 제기하였고, 위 소송계속 중 원고가 위와 같이 임

차권등기를 하고 이사하자 원고에 대한 소는 취하되고, 나머지 임차인들에 대하여는 피고가 임차인들의 임차보증금(보증금 합계 313,000,000원)을 반환함과 동시에 각 임차 목적물을 인도하는 내용의 화해권고결정이 확정되었다.

마. 이 사건 건물의 감정평가액은 252,982,797원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 관한 판단

가. 추심금 청구

원고의 추심금청구는 B가 피고에 대하여 보상금청구권을 가지는 것을 전제로 하는데, 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 을 제1호증의 기재에 의하면 B가 피고에게 분양신청을 한 사실이 인정되고, 위 인정사실에 의하면 B는 현금청산대상자가 아니어서 피고에 대하여 보상금청구권이 없다.

따라서 원고의 추심금 청구는 받아들이지 아니한다.

나. 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제44조1)에 의한 청구

1) 위 인정사실에 의하면, 피고가 원고를 상대로 제기한 건물명도의 소송 계속 중 원고가 임차권등기를 마치고 이사함으로써 원고는 이 사건 정비사업으로 임차권의 목적을 달성할 수 없게 되자 임대차계약을 해지한 것으로 봄이 상당하고, 원고는 이 사건 정비사업의 사업시행자인 피고에게 임차보증금 반환청구권을 행사할 수 있다.

다만, 사업시행자에 대한 지연손해금 청구는 사업시행자에게 청구한 이후부터

1) ①정비사업의 시행으로 인하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금, 보증금 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 이를 행사할 수 있다.

발생하는 것으로 해석함이 상당하다.

따라서 피고는 원고에게 임차보증금 35,000,000원과 이에 대하여 원고가 사업시행자인 피고에게 위 돈을 청구한 시점으로 보이는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2014. 5. 2.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하므로 이 판결 선고일인 2014. 10. 17.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2012. 11. 14.부터의 지연손해금이 포함된 추심금에 대한 지연손해금의 지급을 구하나, 위에서 본 바와 같이 사업시행자에 대한 지연손해금청구는 임차보증금을 사업시행자에게 청구한 이후부터 발생하는 것이므로 위 범위 내에서만 인정한다).

2) 이에 대하여 피고는 도시정비법 제44조의 입법취지는 정비사업의 원활한 진행이지 임대인의 변제자력을 보장하기 위한 것이 아니어서, 임차인이 목적물을 인도할 때 임대인이 보증금을 반환하지 않아도 사업시행자가 이를 인도받을 수 있도록 한 것이고, 따라서 인도한 후에 보증금반환채권을 행사하는 것은 위 법의 취지를 넘어 피고에게 임대인의 변제자력의 위험까지 부담시키는 것이어서 부당하고, 원고는 도시정비법 제55조에 의하여 B이 분양받을 건물에 대하여 여전히 임차권을 갖게 되어 권리가 보장되는 반면, 피고는 이미 위 화해권고결정으로 확정된 다른 임차인들의 임차보증금이 이 사건 건물의 감정평가액을 초과하여서 임대인인 B에게 구상권을 행사하기도 어렵게 되는 사정을 보더라도 피고에게 임차보증금반환채권을 행사할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 도시정비법 제44조의 입법취지가 정비사업의 원활한 진행이라는 면

도 있지만 임차인 등의 보호라는 면도 있는 것으로 보이는 점, 위 규정에 해지할 수 있는 임차인이 가지는 임차보증금반환채권을 사업시행자에게 행사할 수 있다고 규정하고 있을 뿐이어서 이를 인도를 하지 않은 임차인으로 한정하여 해석할 근거가 없는 점, 피고의 주장과 같이 해석한다면 사업시행으로 임차목적물을 달성할 수 없는 임차인들 중 사업시행을 위하여 인도에 협조한 임차인은 사업시행자에게 임차보증금을 청구할 수 없고, 오히려 인도에 협조하지 않는 임차인은 사업시행자에게 임차보증금을 청구할 수 있게 되어 부당한 점, 무단전차인 등은 임차인에 대하여 임차보증금반환채권을 가질 뿐 토지, 건물소유자에 대한 임차보증금채권을 가지지 못하기 때문에 그런 경우까지 사업시행자에게 청구할 수 있도록 하는 것은 위 법의 취지에 맞지 않으나 원고는 이 사건 건물의 소유자에 대하여 임차보증금반환채권을 가지는 점 등의 사정을 종합하면, 사업시행으로 임차목적물을 달성할 수 없게 된 원고가 사업시행자인 피고에게 임차목적물을 인도하였다 하더라도 임차보증금의 반환을 청구할 수 있다고 할 것이다.

또한 피고가 다른 임차인들에게 지급하기로 한 임차보증금액의 합계액이 이 사건 건물의 감정평가액을 초과한다는 사정만으로 이를 거절할 수도 없다고 할 것이다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

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

판사 김갑석