

대 구 지 방 법 원

제 1 3 민 사 부

판 결

사 건 2015가합200092 대여금

원 고 ○○새마을금고

피 고 1. ■■■■

2. ▲▲▲▲건설 주식회사

변 론 종 결 2016. 1. 8.

판 결 선 고 2016. 1. 29.

주 문

1. 원고의 피고 ■■■■에 대한 소 중 부동산 인도청구의 소를 각하한다.
2. 피고 ■■■■는 원고에게 329,258,730원 및 그 중 306,240,000원에 대하여는 2014. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 22%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 ▲▲▲▲건설 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
4. 원고와 피고 ■■■■ 사이에 생긴 소송비용의 25%는 원고가, 나머지는 피고 ■■■■

가 각 부담하고, 원고와 피고 ▲▲▲▲건설 주식회사 사이에 생긴 소송비용은 원고가 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고 ■■■■는 피고 ▲▲▲▲건설 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)에 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 인도하고, 피고 회사는 피고 ■■■■로부터 이 사건 아파트를 인도받음과 동시에 원고에게 365,978,000원에서 건물 인도완료일까지 피고들 사이의 임대차계약에 의하여 피고 회사가 피고 ■■■■에 대하여 갖는 채권을 공제한 나머지 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고 ■■■■는 2009. 12. 3. 피고 회사와 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 365,978,000원, 차임 월 630,000원, 임대차기간 최초 입주지정기간 종료일 익일부터 10년으로 정하여 임대차계약을 체결하고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 임대차보증금(이하 '이 사건 임대차보증금'이라 한다)을 지급하였다.

나. 원고는 2009. 12. 14. 피고 ■■■■에게 310,000,000원을 이자 연 7.5%(최초 이자는 대출 개시일로부터 1개월 이내에, 그 후의 이자는 지급한 이자의 계산 최종일 익일부터 1개월 이내에 지급), 지연배상금률 최고 연 22%, 대출기간 2010. 12. 8.까지로 정하여 대여하였고, 피고 ■■■■는 같은 날 원고에게 '장래 발생할 이 사건 임대차보증금반환채권'을 양도하고, 채권양도사실을 피고 회사에 통지하였으며, 위 통지는 그

무렵 피고 회사에 도달하였다.

다. 피고 ■■■■는 2014. 4. 11. 부터 원고에게 정상적인 이자를 지급하지 아니하여 원고의 여신거래기본약관(이자를 지급하여야 할 때로부터 1개월이 지난 때에는 기한의 이익을 상실한다는 규정)에 따라 2014. 6. 11. 기한의 이익을 상실하였다. 피고 ■■■■가 원고에게 갚지 않은 ① 대여원금은 306,240,000원이고, ② 약정이자 및 지연손해금은 2014. 9. 22. 기준으로 합계 23,018,730원이다.

【인정근거】 ○ 피고 ■■■■: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

○ 피고 회사: 다툼 없는 사실, 갑 1에서 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 ■■■■에 대한 대여금 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 ■■■■는 원고에게 329,258,730원(= ① 306,240,000원 + ② 2014. 9. 22.까지의 원금에 대한 약정이자 및 지연손해금 합계 23,018,730원) 및 그 중 원금 306,240,000원에 대하여는 2014. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 22%의 비율로 계산한 약정 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 ■■■■에 대한 이 사건 아파트 인도청구 소의 적법 여부에 관한 판단

원고는 먼저 피고 ■■■■에 대한 대여금채권자로서 피고 ■■■■를 대위하여 이 사건 임대차계약을 해지하고, 원고의 해지권 대위행사로 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로 피고 ■■■■는 피고 회사에 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있으며, 원고는 피고 ■■■■로부터 이 사건 임대차보증금반환채권을 양수받은 피고 회사의 채권자로서 피고 ■■■■에 대하여 피고 회사를 대위하여 이 사건 아파트의 인도를 청구한다는 취지로 주장한다(① 주장).

원고는 다음으로 피고 ■■■가 피고 회사에 대하여 차임 지급을 2기 이상 연체하고 있는 등 피고 회사가 피고 ■■■의 채무불이행 등을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 사유가 있으므로, 원고가 피고 회사에 대하여 가지는 임대차보증금반환채권을 보전하기 위하여 피고 회사의 피고 ■■■에 대한 이 사건 임대차계약 해지권을 대위 행사하고, 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로 피고 회사를 대위하여 피고 ■■■에게 이 사건 아파트의 인도를 구한다고 주장한다(② 주장).

원고의 ①, ② 주장, 즉 원고가 피고 회사의 피고 ■■■에 대한 이 사건 아파트의 인도청구권을 대위행사할 수 있기 위해서는 원고가 피고 회사에 대하여 이 사건 임대차보증금반환채권을 행사할 수 있음을 전제로 하는데, 건물임대차계약의 임차보증금은 임대차 존속 중의 임료뿐만 아니라 건물명도의무 이행에 이르기까지 발생한 손해배상채권 등 임대차계약에 의하여 임대인이 임차인에 대하여 갖는 일체의 채권을 담보하는 것으로서 임대차 종료 후에 임차건물을 임대인에게 명도할 때에 체불임료 등 모든 피담보채무를 공제한 잔액이 있을 것을 조건으로 하여 그 잔액에 관한 임차인의 보증금반환채권이 발생하여 행사할 수 있으므로(대법원 1987. 6. 9. 선고 87다68 판결 등 참조), 과연 원고가 피고 회사에 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금반환채권을 행사할 수 있는지 여부가 쟁점이다.

먼저 피고 ■■■가 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있고, 그에 따라 원고가 피고 회사에 대하여 이 사건 임대차보증금반환채권을 행사할 수 있는지 여부에 관하여 본다. 앞서 본 바와 같이, 이 사건 임대차계약기간은 '임대차기간 최초 입주지정기간 종료일 다음날부터 10년'이므로, 2009. 12. 3. 체결된 이 사건 임대차계약기간이 만료하지 않았음은 역수상 명백하다. 피고 ■■■가 위와 같이 임대차기간이 남아있는 이

사건 임대차계약을 법률상 또는 계약상 해지할 권리가 있다는 점에 관한 원고의 아무런 주장 및 입증이 없으므로, 피고 ■■■에게 이 사건 임대차계약을 해지할 권리가 있다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 임대차계약이 해지되지 아니한 이상 원고가 피고 회사에 대하여 이 사건 임대차보증금반환채권을 행사할 수는 없다.

다음으로 피고 ■■■가 피고 회사에 대하여 차임 지급을 2기 이상 연체하고 있는 등 피고 회사가 피고 ■■■의 채무불이행 등을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 사유가 있으므로, 원고가 피고 회사를 대위하여 피고 회사의 피고 ■■■에 대한 이 사건 임대차계약 해지권을 대위행사할 수 있고, 그 결과로 원고가 피고 회사에 대하여 이 사건 임대차보증금반환채권을 행사할 수 있는지 여부에 관하여 본다. 피고 ■■■가 차임 지급을 2기 이상 연체하거나 그 밖의 피고 ■■■의 채무불이행 등을 이유로 피고 회사가 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있다고 하더라도, 피고 회사는 임대차보증금에서 연체된 차임 등을 충당할 수 있어 계약기간이 만료될 때까지 이 사건 임대차계약을 유지할 독자적 이익이 있으므로(이 사건에서 피고 회사는 피고 ■■■의 차임 연체에도 불구하고 이 사건 임대차계약을 유지할 이익이 있어 임대차계약을 해지할 의사가 없다고 일관되게 주장하고 있다), 차임 연체 등 임차인의 채무불이행을 사유로 한 해지권의 행사 여부는 우선적으로 임대인인 피고 회사가 결정할 필요가 있다. 그럼에도 이 사건 임대차보증금반환채권이 원고에게 양도되었다는 우연한 사정만으로 원고가 위와 같은 피고 회사의 계약상의 권리행사를 대위 행사할 수 있다고 한다면, 채무자의 자유로운 재산관리행위에 대한 부당한 간섭이 되어 그 보전의 필요성을 인정할 수 없으므로, 원고가 피고 회사에 이 사건 임대차보증금반환채권을 행사할 수 있다고 볼 수는 없다.

나아가 앞서 본 바와 같이, 임차인인 피고 ■■■는 이 사건 임대차계약을 해지할 권리가 없다. 또한 피고 ■■■가 원고에게 이 사건 임대차보증금반환채권을 양도하지 않았다면, 피고 ■■■는 차임 지급의 연체 등 자신의 채무불이행을 사유로 피고 회사가 가지는 계약 해지권을 대위하여 행사할 수 없으며, 이는 채권자대위권 행사의 목적에도 반하는 것이어서 허용되어서도 안 된다. 그런데 피고 ■■■가 임대차보증금반환채권을 양도할 경우 그 양수인으로서 이러한 권리를 행사할 수 있다고 한다면, 채권양수인에게 '양도인도 행사할 수 없었던 권리'를 부여하는 것으로 매우 부당한 점(이를 허용할 경우 임차인은 임대차기간이 만료하지 않았음에도, 차임을 연체 하는 등 자신의 채무를 이행하지 않고 있다가, 임대차보증금반환채권을 타에 양도하여 임대차계약을 종료시킬 수 있을 것이다. 이는 임대인의 권리를 해하고, 임대차계약관계의 안전성을 크게 저해할 수 있는 것으로 채권자대위권의 취지 및 목적에 반한다)에서도, 이 사건에서 원고의 피고 회사를 대위한 해지권 행사는 허용될 수 없다.

따라서 원고의 피고 회사에 대한 이 사건 임대차보증금반환채권을 보전하기 위한 피고 ■■■에 대한 이 사건 아파트 인도청구의 소는 부적법하다.

4. 원고의 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

원고는, 원고가 피고 ■■■ 또는 피고 회사를 대위하여 이 사건 임대차계약을 해지하였음을 전제로 피고 회사에게 이 사건 임대차보증금의 반환을 청구하고 있으나, 앞서 본 바와 같이, 원고의 피고 ■■■ 또는 피고 회사를 대위한 해지권 행사는 이유 없거나 부적법하다. 달리 이 사건 임대차계약이 종료하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 임대차계약은 여전히 유효하다. 이 사건 임대차계약이 해지되어 종료하였음을 전제로 한 원고의 위 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 ■■■에 대한 소 중 이 사건 아파트 인도청구의 소는 부적법하여 각하하고, 원고의 피고 ■■■에 대한 대여금청구는 이유 있어 인용하며, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 이병삼

 판사 이 성

 판사 이용제

별지

목록
(생략)