

부산지방법원 2021. 5. 12 선고 2020나56247 판결 [구상금등 청구의 소]

재판경과

부산지방법원 2023. 4. 19 선고 2021나65910 판결

대법원 2021. 10. 28 선고 2021다238650 판결

부산지방법원 2021. 5. 12 선고 2020나56247 판결

부산지방법원 2020. 7. 22 선고 2019가단340914 판결

전문

원고, 피항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 율하

담당변호사 최병주

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 하늘

담당변호사 김민석, 정유진

변론종결 2021. 4. 21.

판결선고 2021. 5. 12.

제1심판결 부산지방법원 2020. 7. 22. 선고 2019가단340914 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2019. 12. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 한국수력원자력 주식회사(이하 ‘한수원’이라 한다)와 그 직원인 D는 2018. 7. 17. E로부터 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 보증금 2억 원(지분: 한수원 1억 3,000만 원, D 7,000만 원), 임대차기간 2018. 7. 18.부터 2019. 7. 17.까지로 정하여 공동으로 임차하였다(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다). 한수원과 D는 그 무렵 E에게 위 보증금을 위 지분대로 분담하여 지급하였고, D가 이 사건 아파트에 거주하였다.

나. 한수원과 D는 위 보증금반환채권을 담보하기 위해 2018. 10. 17. 원고와 사이에 피보험자 한수원 및 D, 보험가입금액 2억 원, 보험기간 2018. 7. 18.부터 2019. 8. 16.까지인 신용보험계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 보험계약’이라 한다).

다. 피고는 한수원 측의 동의를 얻어 2018. 11. 26. E로부터 이 사건 아파트의 소유권을

취득함으로써 E의 임대인 지위를 승계하고 위 보증금반환채무를 면책적으로 인수하였다.

라. 피고는 2019. 1. 9. 제1심 공동피고 유한회사 C(이하 'C'라 한다)에게 이 사건 아파트에 관하여 같은 일자 매매(이하 '이 사건 매매'라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

마. 이 사건 임대차기간이 만료되고 D가 이 사건 아파트를 인도하였음에도 피고가 위 보증금을 반환하지 않자, 원고는 2019. 11. 19. 이 사건 보험계약에 따라 위 보증금 중 1억 3,000만 원 상당을 한수원에게, 7,000만 원 상당을 D에게 각 대위변제하였다.

바. 한편, D는 2014. 7. 28. 이 사건 아파트에 전입신고를 하였다가 2019. 7. 18. 다른 곳에 전입신고를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 J 행정복지센터에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

이 사건 아파트는 사택(社宅)이어서 한수원과 D가 주택임대차보호법상 대항력을 취득할 수 없으므로, C가 이 사건 아파트를 양수하였더라도 피고의 임대인 지위를 승계하지 않는다.

이 사건 매매계약은 통정허위표시로서 무효이거나 사해행위취소의 판결이 확정됨으로써 소급하여 무효로 되었으므로, 이 사건 아파트의 소유권은 C로 이전되지 않았다.

한수원은 C의 임대인 지위 승계를 원하지 아니하여 이 사건 임대차계약을 적법하게 해지하였다.

따라서 위 보증금반환채무는 피고에게 있었고, 원고는 위 보증금반환채무를 대위변제함으로써 피고에게 구상금채권을 취득하였다.

나. 피고

D는 위 보증금반환채권 전부 또는 적어도 그중 D가 부담한 7,000만 원에 대하여

주택임대차보호법상 대항력을 취득하였다. C는 피고로부터 이 사건 아파트를 양도받음으로써 피고의 임대인 지위를 승계하고 위 보증금반환채무를 면책적으로 인수하였다.

원고는 C의 위 보증금반환채무를 대위변제한 것이므로, 피고에게 위 보증금 상당의 구상금채권을 취득하지 못하였다.

3. 판 단

가. D가 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였는지 여부

주택임대차보호법 제3조 제1항, 제4항의 규정에 의하면, 주택의 임차인은 건물에 입주하고 주민등록을 함으로써 제3자에 대하여 대항력을 갖추게 되고, 대항력이 구비된 후에 임차 건물이 양도된 경우 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 하고 있으며, 이 경우 임차보증금반환채무는 임대인의 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무는 소멸하는 것으로 해석할 것이나, 법인에게 주택을 임대한 경우에는 법인은 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건의 하나인 주민등록을 구비할 수 없으므로 임대인이 위 임대주택을 양도하더라도 그 양수인이 주택임대차보호법에 의하여 임대인의 지위를 당연히 승계하는 것이 아니고 따라서 임대인의 임차보증금반환채무를 면책시키기로 하는 당사자들 사이의 특약이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대인의 법인에 대한 임차보증금반환채무는 소멸하지 아니한다(대법원 2003. 7. 25. 선고 2003다2918 판결 등 참조).

앞서 본 사실과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정 등을 종합해 볼 때, D는 위 보증금반환채권 전부에 대하여 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였다고 봄이 타당하다.

1) D는 이 사건 아파트의 공동임차인이므로, D의 전입신고는 한수원의 점유보조자 지위에서 한 것이 아니라 임차인 지위에서 한 것이다. D는 이 사건 아파트에 전입신고를 하고 입주함으로써 제3자에 대하여 대항력을 취득하였다(법인만이 임차인인 경우 그 직원이 한 전입신고의 효력에 관한 위 대법원 판결 등의 법리는 이 사건에 원용하기에 적절치 않다).

2) 한수원과 D가 내부적으로 각각 위 보증금 중 1억 3,000만 원과 7,000만 원을 부담하였더라도, 한수원과 D의 피고에 대한 위 보증금반환채권은 불가분채권이므로, D가 취득한 위 대항력은 위 보증금반환채권 중 7,000만 원만이 아니라 그 전부에 대하여 발생한다고 보아야 한다.

만약 위 보증금반환채권 중 D가 부담한 7,000만 원에 대하여만 대항력이 발생한다고 한다면, 피고가

C에게 이 사건 아파트를 양도하였음에도 1억 3,000만 원의 반환채무는 피고에게 남아 있고 7,000만 원의 반환채무만 C로 분리 이전됨으로써 불가분채권의 성질에 반하는 결과가 초래되고(동시이행공제상계 등의 항변이 제기될 경우에는 분리된 보증금반환채무를 둘러싼 법률관계가 매우 복잡해질 수 있다), 무엇보다도 1억 3,000만 원의 반환채무에 대하여는 한수원과 D가 이 사건 아파트의 환가대금에서 우선변제를 받을 수 없게 되어 불측의 손해를 입을 수 있다(개별 사건에서는 선순위권리자의 존재 등으로 우선변제권 행사의 실효성이 높지 않을 수 있으나, 일반적으로는 임대차목적물인 부동산의 환가대금에서 우선변제를 받는 것이 임차인에게 훨씬 유리하다).

나. C가 피고의 임대인 지위를 승계하였는지 여부

1) C가 피고로부터 이 사건 아파트를 양수하였음은 앞서 본 바와 같고, 다음과 같은 이유로 피고에 대한 관계에서 이 사건 매매계약이 무효라고 볼 수 없다.

① 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 통정허위표시로서 무효임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

② 제1심에서 이 사건 매매계약을 2억 원의 한도 내에서 취소하는 사해행위취소 판결이 확정된 사실은 이 법원에 현저하다. 그러나 그 취소의 효과는 원고와 C 사이에만 미치므로, C가 원고에 대하여 사해행위의 취소로 인한 원상회복 의무를 부담하게 될 뿐, 원고와 피고 사이에서 취소로 인한 법률관계가 형성되거나 취소의 효력이 소급하여 피고의 책임재산으로 복구되는 것은 아니다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2012다47548, 47555 판결 등 참조).

2) D가 위 보증금반환채권 전부에 대하여 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였다고 봄이 타당함은 앞서 본 바와 같으므로, C는 피고의 임대인 지위를 승계하고 위 보증금반환채무를 면책적으로 인수하였다고 할 것이다.

다. 한수원이 C의 임대인 지위 승계를 원하지 아니하여 이 사건 임대차계약을 적법하게 해지하였는지 여부

임차인의 보호를 위한 임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지

않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않는다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 등 참조).

갑 제5, 6호증의 각 기재에 의하면, 한수원이 2019. 9. 30.경 원고에게 이 사건 보험계약에 따라 보험금청구를 하고, 같은 해 11. 6.경 피고에게 임대차기간 만료를 이유로 위 보증금 반환을 요청한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 바와 같이 C는 위 요청일로부터 약 10개월 전인 같은 해 1. 9. 이 사건 아파트를 양도받은 점, 갑 제5, 6호증에는 위 양도에 관한 언급이 없는 점 등에 비추어 볼 때, 위 인정사실만으로는 한수원이 위 양도 사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 C의 임대인 지위 승계에 대하여 이의를 제기하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 소결론

원고가 대위변제한 위 보증금반환채무는 피고의 채무가 아니므로, 원고가 피고에게 구상금채권을 취득하였다고 볼 수 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각할 것이다. 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 이를 취소하고 원고의 피고에 대한 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박민수, 판사 신민석, 판사 양우창

별지

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

경상북도 경주시 북트 동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 아파트

전유부분의 건물의 표시

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트구조 84.99㎡ 끝.

