

부 산 지 방 법 원

제 9 민 사 부

판 결

사 건 2019가합44206 구상금등 청구의 소
원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 율하 담당변호사 최병주
피 고 1. B
소송대리인 변호사 최유진, 김태현
2. C
변 론 종 결 2019. 12. 18.
판 결 선 고 2020. 2. 5.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 31.은 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 C과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 2. 25. 체결된 매매계약을 300,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고 C은 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고 B는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 31.부터 이 사건 소장부분의 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 한국토지주택공사의 임대차계약 및 신용보증계약의 체결

1) 한국토지주택공사는 2017. 3. 15. D과 사이에 D 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 보증금 300,000,000원, 임대기간 2017. 3. 22.부터 2019. 3. 21.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

2) 한국토지주택공사는 2017. 3. 22. 원고와 위 보증금을 담보하기 위하여 보험 가입금액 300,000,000원, 보험기간 2017. 3. 22.부터 2019. 4. 20.까지로 하는 전세금보장신용보험계약(이하 '이 사건 신용보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 부동산의 매매와 임대인 지위 승계

1) D은 2019. 2. 20. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산을 300,000,000원에 매도하는 다음과 같은 내용의 매매계약을 체결하고 창원지방법원 진주지원 등기과 2019.

2. 20. 접수 제6637호로 소유권이전등기를 마쳤다.

매매계약서

특약사항

- 1) 현 전세보증금 3억(기간 : 2019. 3. 21.까지, 임차인 : 한국토지주택공사) 그대로 승계하는 매매임 - 임대차 계약서 첨부(임차보증금 반환의무는 매수자가 승계함)
- 2) 현상태의 매매임
- * 주택공사와의 임대인 지위 승계에 문제가 발생시 계약은 무효로 하고 등기 원상 회복하고 비용은 매수인이 부담함

2) 피고 B는 2019. 2. 20. 한국토지주택공사와 사이에 D의 한국토지주택공사에 대한 임대차계약에 따른 보증금반환채무를 인수하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

3) 한국토지주택공사는 2019. 2. 21. 원고에게 이 사건 신용보험계약의 임대인을 피고 B로 변경할 것을 요청하여 위 신용보험계약의 임대인이 피고 B로 변경되었다.

4) 이 사건 부동산에 관하여, 2019. 3. 13. 피고 C 앞으로 2019. 2. 25.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 창원지방법원 진주지원 등기와 2019. 3. 13. 접수 제9658호로 채권최고액 198,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 E주식회사로 하는 근저당권설정등기가 경료되었다.

다. 보험사고의 발생 및 보증금 지급

1) 한국토지주택공사는 2019. 3. 19. 피고 B에게 임대차계약의 종료를 이유로 임대차보증금 반환을 요청하는 내용증명을 발송하고 그 무렵 이 사건 부동산을 명도하였으나, 피고 B는 임대차보증금을 반환하지 아니하였다.

2) 한국토지주택공사는 2019. 3. 26. 원고에게 피고 B의 보증금반환의무 불이행에 따른 보험사고 발생을 이유로 하여 이 사건 신용보험계약에 따른 보험금을 청구하

였고, 원고는 2019. 4. 30. 한국토지주택공사에게 보험금 300,000,000원을 지급하였다.

[인정근거] 피고 C : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

피고 B : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다, 이하 같다), 을가 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B 부분에 대한 판단

위에서 인정한 사실에 의하면 이 사건 부동산에 관하여 임대인의 지위를 승계한 피고 B는 이 사건 임대차계약 종료에 따라 한국토지주택공사에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다. 따라서 피고 B는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 신용보험계약에 의하여 한국토지주택공사에게 임대차보증금 상당의 손해인 300,000,000원을 지급함으로써 상법 제682조가 정한 보험자 대위권을 취득한 원고에게 구상금 300,000,000원 및 이에 대하여 대위변제일로부터 30일이 경과한 다음날인 2019. 5. 31.에는 그 구하는 바에 따라 연 5%의, 그 다음날인 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편 피고 B는 원고가 피고들로부터 각 300,000,000원 총 600,000,000원의 청구를 하고 있어 원고의 구상금 채권에 비하여 과다하다고 주장하나, 이러한 결과는 현행 채권자취소권 관련 규정의 해석상 불가피한 것이며, 수익자의 채권자에 대한 가액배상의 무는 사해행위에 의해 일탈된 책임재산을 총채권자를 위하여 채무자에게 복귀시키기 위한 것으로 채권자취소권을 행사하는 특정 채권자의 피보전채권과는 그 성질을 달리 하므로 이 부분 피고 B의 주장은 이유 없다.

3. 피고 C 부분에 대한 판단¹⁾

- 1) 원고의 이 부분 청구에 관하여 피고 B가 이 사건 매매계약이 사해행위가 아니라는 취지로 답변한 바 있으나, 피고 B는 사해행위취소 청구의 당사자가 아니므로 피고 B의 답변이 있었다는 사실만으로 피고 C이 원고의 청구원인 사실을 다투었다고 볼 수는 없다.

피고 C은 공시송달에 의하지 아니한 적법한 기일통지를 받고도 변론기일에 출석하지 아니하고, 원고의 주장 사실을 다투는 내용의 답변서 기타 준비서면도 제출하지 아니하였으므로, 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 따라 원고의 주장 사실을 자백한 것으로 본다. 따라서 피고 C과 피고 B 사이에서 이 사건 부동산에 관하여 2019. 2. 25. 체결된 매매계약을 300,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 그 원상회복으로서 수익자인 피고 C은 원고에게 가액배상금 300,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

재판장 판사 조현철

판사 이재욱

판사 박정현

별지

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

경상남도 진주시 F에 있는 G아파트 H동

철근콘크리트구조 철골조경사지붕 지상25층 지하1층 공동주택(아파트)

전유부분의 건물의 표시

건물번호 : I

건물내역 : 철근콘크리트구조 84.83㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 경상남도 진주시 F 대 45549.8㎡

대지권 종류 : 소유권

대지권 비율 : 45549.8분의 62.35 끝.