

부산지방법원 2023. 4. 19 선고 2021나65910 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 민주 담당변호사 김형근

법무법인 율하 담당변호사 최병주

소송복대리인 변호사 강철, 정주형

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 하늘

담당변호사 배민규, 이기웅, 정유진, 김민석

변론종결 2023. 3. 22.

판결선고 2023. 4. 19.

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

환송전판결 부산지방법원 2021. 5. 12. 선고 2020나56247 판결

환송판결 대법원 2021. 10. 28. 선고 2021다238650 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2019. 12. 20.부터 2023. 4. 19.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

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 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다[제1심 공동피고 유한회사 C(이하 'C'라 한다)에 대한 부분은 C가 항소하지 아니하여 분리확정되었다].

이 유

1. 인정사실

가. 임대차계약의 체결 등

- 1) 한국수력원자력 주식회사(이하 '한수원'이라 한다)와 그 직원인 D는 2018. 7. 17. E로부터 경주시 K아파트 L호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 공동으로 임차하면서(이하 '이 사건 임대차계약'이라

한다), 임대차보증금은 200,000,000원으로 하되 그 지분을 한수원 130,000,000원, D

70,000,000원으로 정하고, 임대차기간은 2018. 7. 18.부터 2019. 7. 17.까지로 정하였다.

2) 이에 따라 한수원과 D는 임대차보증금을 지분대로 분담하여 지급하고, D가 전입신고를 한 상태로 위 임대차기간 만료 무렵까지 이 사건 아파트에 거주하였다(D는 2014. 7. 28. 이 사건 아파트에 전입신고를 하였다가, 2019. 7. 18. 다른 장소에 전입신고를 하였다).

3) 한수원과 D는 2018. 10. 17. 이 사건 보증금반환채권을 담보하기 위하여 원고와 사이에 전세금보장신용보험계약(이하 ‘이 사건 보험계약’이라 한다)을 체결하면서, 피보험자를 한수원과 D, 보험가입금액을 200,000,000원(한수원 130,000,000원, D 70,000,000원), 보험기간을 2018. 7. 18.부터 2019. 8. 16.까지로 정하였다.

나. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전 등

1) 피고는 2018. 11. 23. E로부터 이 사건 아파트를 매매대금 240,000,000원에 매수한 후, 2018. 11. 26. 위 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 그로부터 한 달 남짓 지난 시점인 2019. 1. 9. C에게 이 사건 아파트에 관하여 같은 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고의 대위변제

이 사건 임대차기간 만료 후인 2019. 7. 25. D가 이 사건 아파트를 인도하였음에도 임대차보증금이 반환되지 아니하였고, 이에 원고는 2019. 11. 19. 이 사건 보험계약에 따라 한수원과 D에게 임대차보증금 지분에 해당하는 보험금을 각 지급하였다.

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

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

원고는 2019. 11. 19. 한수원과 D에게 이 사건 임대차보증금반환채무를 대위변제함으로써 구상금 채권을 취득하였고, 피고는 E와의 합의 및 한수원의 승낙에 따라 E의 임대인 지위를 승계한 이래 아래와 같은 이유로 여전히 임대인의 지위에 있으므로, 원고에게 구상금으로 200,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

① 피고와 C 사이의 매매계약은 통정허위표시로서 무효이거나, 원고가 C를 상대로 한 사해행위취소소송의 판결이 확정됨으로 인하여 소급하여 무효로 되었으므로, 이 사건 아파트의 소유권은 피고에게 있다. ② 한수원은 법인이고, 이 사건 아파트는 사택(社宅)으로서 D가 전입신고를 마쳤다 하더라도 주택임대차보호법상 대항력을 취득할 수 없으므로, C가 이 사건 아파트의 소유권을 취득하였다고 하더라도 여전히 피고가 이 사건 아파트의 임대인 지위에 있다. ③ 한수원과 D가 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였다고 하더라도, 한수원은 C에게 임대인 지위 승계를 원하지 아니한다는 의사를 표시함으로써 이 사건 임대차계약을 해지하였는바 피고가 임대차보증금의 반환의무자이다.

나. 피고의 주장 요지

피고는 다음과 같은 이유로 이 사건 임대차계약상 임대인 지위에 있지 아니하므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

① D가 이 사건 아파트에 전입신고를 마치고 거주함으로써 이 사건 임대차에 관하여 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였고, 이후 이 사건 아파트의 소유권은 피고를 거쳐 C에게 이전되었으므로, C가 이 사건 임대차계약상 임대인 지위에 있다. ② D가 주택임대차보호법상 대항력을 취득하지 못하였다면 이 사건 아파트의 소유권 이전에 따라 임대인의 지위가 당연승계 되지 아니하고, 이 사건 임대차계약상 임대인 지위를 매수인이 이전받기로 하는 합의가 이루어졌음을 인정할 증거도 없으므로, 이 사건 아파트의 소유권 이전에도 불구하고 E가 여전히 이 사건 임대차계약상 임대인 지위에 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차가 주택임대차보호법상 대항력 있는 임대차에 해당하는지 여부 주택의 공동임차인

중 1인이더라도 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력 요건을 갖추게 되면 그 대항력은 임대차 전체에 미치므로, 임차 건물이 양도되는 경우 특별한 사정이 없는 한 공동임차인에 대한 보증금반환채무 전부가 임대인 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무는 소멸한다. 이러한 법리는 계약당사자 사이에 공동임차인의 임대차보증금 지분을 별도로 정한 경우에도 마찬가지이다. 공동임차인으로서 임대차계약을 체결한 것은 기본적으로 임대차계약에 따른 권리의무를 함께하겠다는 것이고, 임대차보증금에 관한 지분을 정하여 그 지분에 따라 임대차보증금을 지급하거나 반환받기로 약정하였다고 하더라도 임대차계약 자체를 지분에 따라 분리하겠다는 것이라고 볼 수는 없다. 공동임차인 중 1인이 취득한 대항력이 임대차 전체에 미친다고 보더라도 주택임대차보호법에 따른 공시의 목적, 거래관행 등에 비추어 임대차계약을 전제로 법률행위를 하고자 하는 제3자의 권리가 침해된다고 볼 수도 없다(환송판결인 대법원 2021. 10. 28. 선고 2021다238650 판결 참조).

앞서본 인정사실을 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 아파트의 공동임차인 D가 위 아파트에 관한 전입신고를 마치고 이를 인도받음으로서 취득한 대항력은 이 사건 임대차 전체에 미치게 되고, 이 사건 아파트가 피고를 거쳐 C에게 순차로 양도되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 보증금반환채무 전부가 임대인 지위를 승계한 피고에게 면책적으로 이전되었다가 최종매수인인 C에게 순차로 이전되었다고 할 것이다.

나. 피고와 C 사이의 매매계약이 통정허위표시에 해당하여 무효인지 여부

이에 대하여 원고는 피고와 C 사이의 2019. 1. 9.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)은 통정허위표시로서 무효라고 주장하므로 살피건대, 갑 제3, 4, 6호증, 을 제10, 11호증의 각 기재, 당심 법원의 한수원에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 고려하여 보면, 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 해당하여 무효라고 봄이 타당하다.

① 원고는 환송전 당심에서 일관되게 가장매매, 통정허위표시의 주장을 하였는데, 피고는 이에 대하여 별다른 대응을 하지 아니하다가 변론종결 이후 매매계약의 진정성을 주장하며 '부동산매매계약서'와

‘입출금거래내역’을 제출하였다. 위 매매계약서에는 C의 대표자 명칭이 누락되어 있고, 당사자의 간인이 존재하지 아니하며, 중개인의 표시도 없어 그 진정성이 의심된다.

② 이 사건 매매계약은 계약체결일과 소유권이전일이 동일하여 상당히 이례적이고, 매매계약서상 피고에게 지급되어야 할 돈의 액수와 입출금거래내역이 일치하지도 아니한다(매매계약서상 지급되어야 할 돈은 40,000,000원이나, 피고는 C로부터 2019. 1. 7. 10,000,000원, 2019. 1. 9. 25,000,000원만을 수령하였다). 위와 같이 금액이 일치하지 않는 이유에 관한 피고의 주장도 일관되지 못할 뿐만 아니라(할인하여 준 것이라고 주장하였다가, 이후 현금으로 수령하였다고 주장하였다), 피고가 C로부터 수령한 돈의 대부분은 같은 일자에 M, N에게 다시 송금되었다.

③ 이 사건 매매계약은 그 무렵 광양시에 거주하던 피고가 경주 소재 이 사건 아파트의 소유권을 취득한 때로부터 한 달 남짓 지난 시점에 체결된 것인데, 피고는 위 아파트를 단기간 내에 전주시에 본점을 둔 C에게 처분하게 된 경위에 관하여 별다른 설명을 하지 못하고 있다.

④ 피고는 2018. 11. 26. 이 사건 아파트를 포함하여 경주 소재 아파트 5채의 소유권을 취득하였는데, 이 사건 아파트를 제외한 나머지 아파트에 관하여는 모두 전세권등기가 마쳐진 상태였다. 피고는 전세권 등의 부담이 없는 이 사건 아파트만을 C에게 매도하였고, C는 D가 위 아파트에서 전출한 2019. 7. 18.로부터 한 달 남짓 지난 시점인 2019. 9. 2. 이를 담보로 대출을 받고 H, I에게 채권최고액을 이 사건 매매계약의 매매대금과 동일한 240,000,000원으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

다. 소결론

그렇다면 이 사건 임대차보증금반환채무는 E로부터 이 사건 아파트를 매수하여 임대인 지위를 면책적으로 승계한 피고에게 있으므로, 피고는 원고에게 구상금으로 200,000,000원 및 원고가 구하는 바에 따라 원고의 대위변제일로부터 30일이 경과한 다음날인 2019. 12. 20.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 4. 19.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다.

제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이효신, 판사 유현영, 판사 서호원