

서울남부지방법원 2022. 4. 28 선고 2021가단260927 판결 [구상금 등 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 주택도시보증공사  
소송대리인 법무법인 (유한)에이펙스  
담당변호사 문귀서

피 고 1. A조합  
소송대리인 변호사 류재철  
2. B  
소송대리인 법무법인 코러스  
담당변호사 박종대  
변 론 종 결 2022. 3. 24.  
판 결 선 고 2022. 4. 28.

## 주 문

1. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

주위적으로, 피고 A조합은 원고에게 111,240,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 25.부터 이 사건  
청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연

12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고 B은 원고에게 111,240,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고 B은 2010. 2. 16. C 주식회사와 사이에 위 회사 소유의 안성시 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 임대차계약을 체결하고 2010. 3. 2. 이 사건 아파트로 전입신고를 마친 후 거주하면서 위 임대차계약을 갱신하여 왔다.

나. F 주식회사(이하 ‘F’이라 한다)는 2018. 10. 23. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 이로써 피고 B에 대한 위 임대차계약상의 임대인 지위를 승계하였다. 당시 임대차계약의 임대차기간은 2018. 2. 26.부터 2019. 2. 25.까지였고, 임대차보증금은 111,240,000원이었다.

다. 원고는 2018. 11. 28.경 F과 사이에 F의 피고 B에 대한 임대차보증금반환채무를 보증하는 내용의 임대차보증금보증계약(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다)을 체결하였다.

라. F은 2019. 2. 18. 피고 B과 사이에, 피고 B은 같은 해 2. 25.까지 관리비 및 공과금을 납부하고 F은 같은 해 3. 19.까지 보증금 전액을 피고 B에게 반환하기로 하는 내용의 확약서를 작성하였고, 피고 B은 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 전출신고를 마쳤다.

마. F은 주식회사 G(이하 ‘G’이라 한다)과 사이에 신탁계약을 체결하였고, G은 2019. 6. 3. 위 신탁계약을 원인으로 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 피고 B은 임대차보증금을 지급받지 못하자 2019. 6. 11. 이 사건 아파트에 다시 전입신고를 마치고, 2019. 6. 26. 수원지방법원 평택지원 안성시법원 2019카임125호로 주택임차권등기결정을 받아 이 사건 아파트에 관하여 임차권등기를 마쳤다.

사. 원고는 F이 위 임대차보증금을 지급하지 아니하자 2019. 7. 24. 위 보증계약에 따라 피고 B에게 임대차보증금 111,240,000원을 지급하였다.

아. 피고 A조합(이하 ‘피고 조합’이라 한다)은 2019. 12. 6. 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 변론 전체의 취지]

## 2. 주위적 청구에 대한 판단

### 가. 원고의 주장

원고는 F이 임대차보증금을 지급하지 않아 이 사건 보증계약에 따라 피고 B에게 임대차보증금을 대위변제하였고 이로써 피고 B의 임대차보증금반환청구권을 대위할 권리를 갖는다. 한편 피고 B은 이 사건 아파트에 전입신고를 하였다가 비록 2019. 2. 18. 전출신고를 하여 대항력을 잠시 상실하였으나 2019. 6. 26. 이 사건 아파트에 관한 임차권등기를 마침으로써 다시 대항력을 취득하였다. 피고 조합은 피고 B이 대항력을 다시 취득한 후에 이 사건 아파트에 관한 소유권을 취득하였으므로 주택임대차보호법에 따라 임대인의 지위 및 임대차보증금반환채무를 승계한다. 따라서 피고 조합은 임대차보증금을 대위변제한 원고에게 임대차보증금에 상응하는 구상금을 지급할 의무가 있다.

### 나. 판단

1) 주택임대차보호법이 제3조 제1항에서 주택임차인에게 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 등기된 물권에 버금가는 강력한 대항력을 부여하고 있는 취지에 비추어 볼 때, 달리 공시방법이 없는 주택임대차에 있어서 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건은 그 대항력 취득 시에만 구비하면 족한 것이 아니고, 그 대항력을 유지하기 위하여서도 계속 존속하고 있어야 한다. 따라서 주택의 임차인이 그 주택의 소재지로 전입신고를 마치고 그 주택에 입주함으로써 일단 임차권의 대항력을 취득한 후 어떤 이유에서든지 그 가족과 함께 일시적이거나 다른 곳으로 주민등록을 이전하였다면 이는 전체적으로나 종국적으로 주민등록의 이탈이라고 볼 수 있으므로 그

대항력은 그 전출 당시 이미 대항요건의 상실로 소멸되는 것이고, 그 후 그 임차인이 얼마 있지 않아 다시 원래의 주소지로 주민등록을 재전입하였다 하더라도 이로써 소멸되었던 대항력이 당초에 소급하여 회복되는 것이 아니라 그 재전입한 때부터 그와는 동일성이 없는 새로운 대항력이 재차 발생하는 것이다(대법원 1998. 1. 23. 선고 97다43468 판결 등 참조). 또한 주택임대차보호법에 의한 임차권등기는 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건에 따라 취득한 기왕의 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해 주는 것이므로 임차권등기에 따른 대항력도 위와 같은 기준과 동일하게 판단하여야 한다.

앞서 인정한 사실관계에 의하면 임차인인 피고 B은 2019. 2. 18. 이 사건 아파트에 관하여 전출신고를 마침으로써 주택임대차에 관한 대항력을 상실하였고 2019. 6. 11.에 재차 전입신고를 하고 같은 해 6. 26.에 이 사건 아파트에 관하여 주택임차권등기를 마침으로써 그 무렵 대항력을 재차 취득하였다고 할 것이나, 피고 B이 대항력을 재차 취득하기 전인 2019. 6. 3. G이 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마침으로써 새로이 소유권을 취득한 이상 새로운 소유자인 G 또는 그로부터 재차 소유권을 취득한 피고 조합에 대하여는 피고 B이 위와 같은 대항력을 주장할 수 없다. 따라서 피고 조합이 피고 B에 대하여 임대인의 지위를 승계하였음을 전제로 하는 주위적 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 이에 대하여 원고는 다시, 비록 피고 B의 전출신고 후에 G이 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으나 신탁원부에 첨부된 G과 F 간의 신탁계약에 의하면 위탁자인 F이 임대인의 지위를 계속 유지하기로 하였으므로, 피고 B이 G의 소유권이전등기 후에 대항력을 재차 취득하였다고 하더라도 G 및 그로부터 소유권을 취득한 피고 조합에 대항력을 주장할 수 있다는 취지로 주장한다.

그러나 원고의 주장에 의하더라도 신탁계약에 의하면 위탁자인 F이 임대인의 지위를 계속 유지한다는 것일 뿐이어서 수탁자이자 새로운 소유권자인 G이 임대인 지위를 승계한다거나 그에 대하여 대항력을 주장할 수 있다고 보기는 어렵고, 더 나아가 이 사건에서는 이 사건 아파트에 관하여 G 명의의 소유권이전등기 후 피고 조합이 그로부터 새로이 소유권을 취득하였으므로 제3취득자인 피고 조합에 대하여는 위 신탁계약상의 내용을 가지고 대항할 수는 없다고 할 것이다. 결국 원고의 위

주장도 받아들일 수 없다.

### 3. 예비적 청구에 대한 판단

#### 가. 원고의 주장

이 사건 임차권등기로 피고 조합에 대항할 수 없다면, 피고 B은 피고 조합에 대하여 임대차보증금반환채권을 보유하지 않게 되므로 원고는 피고 B을 대위할 권리를 상실하게 된다. 그런데 피고 B은 임대차보증금을 반환받기도 전에 이 사건 아파트에서 퇴거하여 대항력을 상실하였고 G으로 소유권이 이전되기 전에 환급이행청구 등의 조치를 취하지 않음으로써 원고가 위와 같이 대위할 권리를 상실하게 되었으므로, 이는 이 사건 보증계약에 따른 약관에서 정한 ‘보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가한 채무’ 또는 ‘기타 보증채권자의 책임 있는 사유 또는 권리행사의 해태로 인하여 생긴 손해’로서 보증이행대상채무에 해당하지 않게 된다. 그렇다면 피고 B이 원고로부터 임대차보증금을 지급받은 것은 법률상 원인 없이 취득한 부당이득에 해당하거나 원고에게 해당 금액 상당의 손해를 입힌 것이므로 이를 반환할 의무가 있다.

#### 나. 판단

앞서 인정한 사실관계에 의하면 피고 B은 이 사건 아파트의 임차인으로서 F 등 임대인 지위에 있는 자에 대하여 임대차보증금을 구할 수 있는 권리가 있었다고 할 것이고 원고는 피고 B에 대하여 임대차보증금을 변제함으로써 피고 B의 권리를 대위행사할 수 있는 지위에 있다고 할 것인데, 이러한 상황에서 원고가 주장하는 사유만으로는 곧바로 원고가 피고 B에게 지급한 임대차보증금에 상당하는 손해를 입게 되었다고 보기 어렵다. 나아가 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 임대차보증금을 반환받기 전에 이 사건 아파트에서 퇴거하였거나 G의 소유권 취득 전에 환급이행청구 등의 조치를 취하지 않았다고 하는 사정이 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 보증계약에 따른 약관상의 ‘보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가한 채무’ 또는 ‘기타 보증채권자의 책임 있는 사유 또는 권리행사의 해태로 인하여 생긴 손해’에 해당한다고 단정하기도 어렵다.

따라서 원고의 예비적 주장 또한 받아들이지 아니한다.

### 4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 성창호