

서울중앙지방법원 2020. 12. 14 선고 2020가단5087667 판결 [구상금 등 청구]

---

### 재판경과

서울중앙지방법원 2022. 1. 20 선고 2021나2577 판결

서울중앙지방법원 2020. 12. 14 선고 2020가단5087667 판결

### 전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 황병삼

피 고 1. B

2. 한국토지주택공사

소송대리인 C

변론 종결 2020. 11. 9

판결 선고 2020. 12. 14

### 주문

1. 피고 B은 원고에게 47,671,674원 및 이에 대한 2018. 8. 8.부터 2018. 9. 6.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 2020. 4. 29.까지는 연 6.91%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각

비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 B은 피고 한국토지주택공사에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

나. 피고 한국토지주택공사는 피고 B으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과동시에 피고 B과 공동하여 원고에게 48,125,000원에서 피고들 사이의 임대차계약에 의하여 피고 한국토지주택공사가 피고 B에 대하여 갖는 일체의 채권을 공제한 나머지 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1,2항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 피고 B은 2017. 11. 21. 피고 한국토지주택공사(이하 '피고 공사'라 한다)로부터 피고 공사 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 임대차보 증금 27,125,000원(2017. 11. 30. 그 보증금이 48,125,000원으로 변경되었다), 차임 월 178,900원, 임대차기간 2019. 12. 31.까지로 정하여 임차하였다(이하 위 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 1) 피고 B은 2017. 11월경 D 주식회사(이하 라 한다)로부터 전세자금으로 4,570만 원을 대출받았는데(이하 위 대출계약을 '이 사건 대출계약'이라 한다), 그 대출 금의 담보를 위하여 이 사건 임대차계약 상의 임대차보증금에 대한 근질권(이하 '이 사 건 근질권'이라 한다)을 설정하였다.

2) 피고 B으로부터 이 사건 근질권에 관한 통지권한을 위임받은 법무법인 E은 2017. 11. 24. 피고

공사에 이 사건 근질권이 설정된 사실을 통지하였고, 그 통지는 2017. 11. 27. 피고 공사에 도달하였다.

다. 원고는 2017. 11월경 피고 B과, 이 사건 대출계약 상의 채무담보를 위하여 피보 험자 D, 보험가입금액 5,037만 원, 보험기간 2017. 11. 30.부터 2019. 12. 31.까지로 정 하여 개인금융신용보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

이 사건 보험계약에 따르면, 원고가 피고 B의 채무를 대위변제한 경우 피고 B은 원고에게 원고 가 정한 지연손해금율에 다른 지연손해금을 지급하여야 한다.

라. 1) 이후 D는 2018. 4. 26. 원고에게 피고 B의 채무불이행을 이유로 보험금의 지 급을 청구하였고, 원고는 2018. 8. 7. D에 47,671,674원의 보험금을 지급하였다.

2) 원고로부터 보험금을 지급받은 D는 2018. 8. 9. 피고 공사에 이 사건 근질권이 양도되었음을 통지하였고, 그 통지는 그 무렵 피고 공사에 도달하였다.

[인정근거] 피고 B : 자백간주(민사소송법 제150조 제1항) 피고 공사: 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 8호증(가지번호가 있는 경우 각 가 지번호 포함), 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 피고 B에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 구상금으로 47,671,674원 및 이에 대하 여 그 대위변제일 다음날인 2018. 8. 8.부터 원고가 구하는 바에 따라 그로부터 30일이 되는 날까지는 약정 지연손해금율인 연 6%의, 그 다음날부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일인 2020. 4. 29.까지는 약정 지연손해금율인 연 6.91%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정 연 12% 의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

### 나 피고 공사에 대한 청구

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2019. 12. 31. 종료되었다고 할 것 인바, 이 사건 근질권을 양수하여 피고 공사에 직접 이 사건 임대차계약 상 임대차보 증금 반환채권을 행사할 수 있는 원고는 임대인인 피고 공사의 무자력 여부와는 상관 없이( 대법원 1989. 4. 25. 선고

88다카4253, 4260 판결 참조) 피고 공사를 대위하여 피 고 B을 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구할 수 있는바, 피고 B은 피고 공사에 이 사 건부동산을 인도할 의무가 있다.

[이에 대하여 피고 공사는 이 사건 임대차계약이 갱신되었다는 취지로 주장하나,질권설정자는 질권자의 동의 없이 질권의 목적이 된 권리를 소멸하게 하거나 질권자의 이익을 해할 수 없는바(민법 제352조), 이 사건 근질권을 양도받은 원고의 동의 없이 이 사건 임대차계약을 갱신할 수는 없다고 할 것이다.

따라서 피고 공사의 위 주장은 이유없다]2) 그리고 이 사건 임대차계약이 종료되어 이 사건 근질권을 양도받은 원고에게 그임대차보증금을 반환할 의무가 있는 피고 공사는,피고 B으로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에, 피고 B과 공동하여 이 사건 임대차계약 상의 임대차보증금인 48,125,000원에서 이 사건 임대차계약 상 피고 B이 부담하는 차임, 관리비 등 일체의 채무를 공제한 나머지 돈을 원고에게 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사 조상민

별지