

서울중앙지방법원 2022. 3. 16 선고 2020가단5290951 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍

담당변호사 송명근

원고보조참가인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 하나로

담당변호사 구정훈

피 고 1. C

2. 한국토지주택공사

소송대리인 법무법인 서린

담당변호사 한상엽

소송복대리인 변호사 공대호

변 론 종 결 2022. 1. 26.

판 결 선 고 2022. 3. 16.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 C은 81,402,883원 및 이에 대하여 2020. 5. 26.부터 2020. 6. 24.까지 연 6%, 그

다음날부터 2021. 1. 12.까지 연 7.07%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 한국토지주택공사는 피고 C과 연대하여 제1항 기재 돈 중 42,352,000원 및 그 중 4,704,000원에 대하여는 2020. 11. 14.부터, 37,648,000원에 대하여는 2020. 5. 26.부터 각 2022. 3. 16.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하되, 96,000,000원의 한도 내에서 위 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 한국토지주택공사에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담하고, 원고와 피고 한국토지주택공사 사이에 생긴 부분 중 50%는 원고가, 나머지는 피고 한국토지주택공사가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 81,402,883원 및 이에 대하여 2020. 5. 26.부터 2020. 6. 24.까지 연 6%, 그 다음날부터 이 사건 소장 최종 송달일까지 연 7.07%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하되, 피고 한국토지주택공사는 96,000,000원의 한도 내에서 위 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고보조참가인은 2016. 4. 21. 피고 C과 사이에 대출기한을 2018. 2. 28.로 정하여 8,000만 원에 대한 전세자금 대출약정을 체결하였고, 2016. 5. 4. 피고 C 측에게 위 대출금을 지급하였으며, 2018. 2. 22. 피고 C과 사이에 대출기한을 2020. 2. 29.까지 연장하기로 약정하였다.

나. 원고는 2018. 2. 28. 피고 C과의 사이에, 피고 C이 원고보조참가인으로부터 대출받고 부담하게

될 채무에 대하여 피보험자를 원고보조참가인, 보험가입금액을 88,000,000원, 보험기간을 2018. 3. 1.부터 2020. 2. 29.까지로 정하여 개인금융신용보험약정(이하 '이 사건 신용보험약정'이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고 C은 2020. 2. 29. 대출금지급을 연체하는 보험사고를 발생시켰고, 원고는 2020. 5. 25. 원고보조참가인에게 당시 대출원리금 81,402,883원을 보험금으로 지급하였다.

마. 이 사건 신용보험약정 당시 피고 C은 원고에 대하여 원고가 피보험자에 보험금을 지급한 때에는 그 지급한 금액에 대하여 지급일의 다음날부터 원고가 정한 이율에 의한 지연손해금을 변상하기로 약정하였는데, 원고가 정한 이율은 그 보험금 지급일의 다음날부터 30일째까지는 연 6%, 그 다음날부터 현재까지는 연 9%이다(다만, 원고보조참가인의 대출계약에 따른 지연손해금율이 낮은 경우 그 지연손해금율을 적용하기로 약정하였는데, 2020. 6. 24. 기준으로 원고보조참가인의 위 지연손해금율은 연 7.07%이다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구

제1항에서 인정한 사실에 의하면, 피고 C은 원고에게 지급보험금 81,402,883원 및 이에 대하여 위 보험금지급일의 다음날인 2020. 5. 26.부터 2020. 6. 24.까지 원고의 지연손해금율인 연 6%, 그 다음날부터 이 소장 부분 송달일인 2021. 1. 12.까지 원고보조참가인의 지연손해금율인 연 7.07%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 한국토지주택공사에 대한 청구

가. 원고 주장의 요지

1) 원고보조참가인은 피고 C에게 이 사건 대출을 하면서 대출금에 대한 담보 목적으로 피고 C에 피고 한국토지주택공사(이하 '피고 공사'라 한다)에 대한 임대차보증금반환채권에 대하여 담보한도액을 9,600만 원으로 정하여 근질권(이하 '이 사건 근질권'이라 한다)을 설정하였고, 원고보조참가인은

원고로부터 대출원리금을 변제 받은 후 원고에게 위 근질권을 양도하고 피고 공사에게 질권양도사실을 통지하였다. 그런데 피고 C이 피고 공사로부터 임차한 아파트를 인도하였고 임대차기간이 만료되었으므로, 피고 공사는 원고에게 위 근질권 담보한도액인 9,600만 원을 한도로 피고 C에 대한 구상금채권 상당의 채권원리금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 공사는 이미 피고 C의 임대차보증금 반환채권이 제3자에게 양도된 상황임에도 2016. 4. 28. 원고보조참가인에게 피고 C의 임대차보증금 반환채권에 대하여 권리침해사실이 없다는 내용의 권리침해유무확인서를 교부해 주었고, 이 사건 근질권의 담보가치를 신뢰한 원고보조참가인은 피고 C 측에게 8,000만 원의 대출금을 지급하였는바, 만약 피고 공사가 이미 채권이 양도된 사실을 알았다면 원고보조참가인은 대출을 실행하지 않았을 것이 분명하므로, 피고 공사는 이에 대하여 불법행위책임을 부담한다.

3) 한편 피고 공사의 책임은 임대차보증금반환채권액인 9,600만 원을 한도로 한다고 할 것이므로, 원고는 9,600만 원의 범위 내에서 피고 공사에 대하여 주위적으로 이 사건 근질권의 양수인으로서의 임대차보증금반환책임을, 예비적으로 불법행위책임에 근거하여 청구취지 기재 돈의 지급을 구한다.

나. 인정사실

아래의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제7 내지 9호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

1) 피고 공사는 D와 사이에 2011. 11. 17. 수원시 영통구 E아파트 F호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 대하여 임대차보증금을 9,600만 원, 월임대료를 734,300원, 임대차기간을 입주일로부터 2016. 2. 28.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, D는 G조합과 사이에 위 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채권을 양도하기로 약정하고 피고 공사에게 내용증명우편으로 채권양도사실을 통지하여 2014. 5. 14. 피고 공사에게 위 내용증명우편이 도달하였다.

2) 그 후 D는 2016. 2. 19. 피고 공사와 사이에 이 사건 아파트에 대하여 임대차보증금 100,704,000원, 월임대료 734,300원, 임대차기간 2016. 3. 1.부터 2018. 2. 28.까지로 하는

임대차갱신계약을 체결하고 피고 공사에게 임대차보증금 인상분 4,704,000원을 지급하였다.

3) D는 피고 C에게 이 사건 아파트에 관한 임차권을 양도하였고, 피고 공사는 2016. 3. 24. 위 임차권양도를 승낙하였다.

4) 원고보조참가인은 2016. 4. 21. 제1의 가.항에서 본 바와 같이 피고 C와 사이에 전제금 대출약정을 체결함과 동시에 위 대출금채무에 대한 담보 목적으로 피고 C의 피고 공사에 대한 임대차보증금반환채권(이하 ‘이 사건 임대차보증금반환채권’이라 한다)에 관하여 담보한도액을 9,600만 원으로 정하여 근질권설정계약을 체결하였고, 2016. 4. 29. 피고 공사에게 그 설정사실을 통지하였다.

5) 피고 공사는 피고 C의 신청을 받아 2016. 4. 28. 원고보조참가인을 상대방으로 하여 ‘국민주택기금 전세자금 대출신청용’으로 사용용도를 제한하여 이 사건 임대차보증금반환채권에 관하여 권리침해의 내용이 없다는 내용의 ‘임차보증금에 대한 권리침해 유무 확인서’(이하 ‘이 사건 확인서’라 한다)를 발급해 주었고, 원고보조참가인은 그 즈음 위 확인서를 수령하였다.

6) 원고보조참가인은 2016. 5. 4. 피고 C 측에게 전세자금대출금 8,000만 원을 지급하였다.

7) 그 후 피고 C은 2018. 2. 19. 피고 공사와 사이에 임대차기간을 2018. 3. 1.부터 2020. 2. 28.까지로 정하는 등의 내용으로 임대차갱신계약을 체결하였다.

8) 원고는 2020. 5. 25. 원고보조참가인에게 피고 C을 대위하여 대출원리금을 변제하였고, 원고보조참가인은 원고에게 이 사건 근질권을 양도하고 피고 공사에게 근질권양도사실을 통지하여 2020. 5. 27. 피고 공사에게 그 통지서가 도달하였다.

9) 피고 C은 2020. 2. 28. 임대차 기간이 종료되었고, 이 사건 소 제기일인 2020. 11. 13. 현재 피고 공사에게 이 사건 아파트가 인도된 상황이다.

다. 판단

1) 이 사건 근질권에 기한 이행청구(주위적 청구)

가) 임대차보증금은 임차인이 임대차계약기간과 임대차계약 종료후 목적물을 인도할 때까지 발생하는 연체차임 및 기타 임차인의 채무를 담보하기 위하여 임대인에게 교부하는 것이며,

임대차보증금반환채권은 임차목적물의 인도와 동시에 임대차계약으로 인하여 발생하는 손해를 공제한 금액을 임대인이 임차인에게 지급하여야 하는 금전채권으로 그 성격은 민법상 지명채권인바, 채권자(양도인)가 지명채권을 제1양수인에게 양도하고 제1양수인이 확정일자 있는 증서에 의한 대항요건을 갖추었다면 이로써 그 지명채권은 제1양수인에게 이전하고 채권자(양도인)은 채권에 대한 처분권한을 상실하므로, 그 후 양도인이 동일한 채권을 제2양수인에게 양도하였더라도 제2양수인은 채권을 취득할 수 없는데(대법원 2016. 7. 14. 선고 2015다46119 판결 참조), 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채권 9,600만 원은 2014. 5. 14. D가 G조합에 양도하기로 하는 양도통지가 확정일자 있는 증서인 내용증명으로 피고 공사에 도달되어 G조합이 이미 대항요건을 갖추었으므로, 이로써 위 임대차보증금반환채권 9,600만 원은 G조합에 모두 이전되었다고 할 것이다. 따라서 그 후 피고 C이 원고보조참가인에게 이 사건 근질권을 설정해 주고 그 질권설정통지서가 피고 공사에 도달하였다 하더라도, 당시 최초 임대차보증금 9,600만 원에 대한 반환채권은 G조합에 모두 이전된 상황이었으므로 이 부분 임대차보증금반환채권에 대한 위 근질권의 효력이 없고, 다만 D가 2016. 2. 19. 피고 공사에게 추가로 지급한 보증금인상분 4,704,000원의 반환채권에 대하여만 근질권의 효력이 미친다고 할 것이다.

나) 원고보조참가인은, 이 사건 임대차보증금반환채권에 대하여 선행 채권양도가 있었다고 하더라도, 피고 공사가 이 사건 근질권에 대한 질권설정통지를 받은 후 원고보조참가인에게 임대차보증금반환채권에 대한 아무런 권리제한사항이 없음을 알린 것은 채무자의 이의를 보류하지 않은 승낙에 해당하여 위 선행 채권양도사실로 대항할 수 없다는 취지로 주장한다.

지명채권 양도의 대항요건인 채무자의 승낙은 채권양도 사실을 채무자가 승인하는 의사를 표명하는 채무자의 행위라고 할 수 있는바(대법원 2011. 6. 30. 선고 2011다8614 판결 참조), 채무자가 이 조합에 따른 이의를 보류하지 않은 승낙을 할 때에 명시적으로 항변사유를 포기한다거나 양도되는 채권에 대하여 이의가 없다는 뜻을 표시할 것까지 요구하지는 않는다. 그러나 이의를 보류하지 않은 승낙으로 말미암아 채무자가 양도인에 대하여 갖는 대항사유가 단절되는 점을 감안하면, 채무자가 이 조합에 따라 이의를 보류하지 않은 승낙을 했는지는 문제 되는 행위의 내용, 채무자가 행위에 이른 동기와 경위, 채무자가 행위로 달성하려고 하는 목적과 진정한 의도, 행위를 전후로 채무자가 보인

태도 등을 종합적으로 고려하여 양수인으로 하여금 양도된 채권에 대하여 대항사유가 없을 것을 신뢰하게 할 정도에 이르렀는지를 감안하여 판단해야 한다(대법원 2019. 6. 27. 선고 2017다222962 판결 참조).

살피건대, 비록 피고 공사가 이 사건 임대차보증금반환채권에 관하여 권리침해의 내용이 없다는 내용의 이 사건 확인서를 발급하였음은 앞서 본 바이나, 위 확인서는 전세자금대출 금융기관에게 정보를 제공할 목적으로 작성된 문서로서 그 내용 상 임대차보증금반환채권의 양도사실을 전제로 하지 않고 있는 점 등을 고려하면, 이러한 사정만으로 피고 공사가 이 사건 근질권의 설정에 있어 채무자로서 이의를 보류하지 않은 승낙을 하였다고 보기 어렵다[한편 원고와 원고보조참가인은, 피고 공사가 이 사건 확인서의 제공에도 불구하고 원고에 대하여 선행 채권양도를 이유로 임대차보증금을 지급하지 않는 것은 신의칙 또는 금반언의 원칙에 위배된다고 주장하나, 신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 그 권리의 행사를 부정하기 위해서는 상대방에게 신의를 공여하였다거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 있어야 하며, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 하는데(대법원 2007. 11. 29. 선고 2005다64552 판결 참조), 이 사건의 경우 피고 공사의 지급거부가 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 것이라고 보기는 어렵다]. 결국 원고와 원고보조참가인의 위 주장들은 이유 없다.

다) 따라서 원고의 피고 공사에 대한 주위적 청구는 임대차보증금 인상분 4,704,000원의 범위 내에서 이유 있다.

2) 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구(예비적 청구)

가) 손해배상책임의 발생

채무자가 양도되는 채권의 성립이나 소멸에 영향을 미치는 사정에 관하여 양수인에게 알려야 할 신의칙상 주의의무가 있다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 채무자가 그러한 사정을 알리지 아니하였다고 하여 불법행위가 성립한다고 볼 수 없으나(대법원 2015. 12. 24. 선고 2014다49241 판결 참조), 한편 금융기관인 원고보조참가인은 담보를 확보할 목적으로 피고 C이 피고 공사에 대하여 가지는 임대차보증금반환채권을 양수받기 위하여 대출금을 지급하기 전 채무자인 피고

공사에게 권리제한사항의 존부를 질의하였다고 할 수 있는 점, 피고 공사도 이 사건 확인서를 발급하면서 그 용도를 전세자금 대출신청용으로 한정하여 향후 위 확인서가 어떠한 용도로 사용될 것인지를 충분히 예상할 수 있었다고 할 것인 점, 피고 C은 추가적 담보제공 없이 금융기관이 임대차보증금반환채권을 담보로 확보한 후 대출을 실행하여 곧바로 임대차보증금으로 지급하는 대출방식을 통해 임대차보증금을 마련할 수 있었던 것으로 보이고, 피고 공사도 이러한 대출방식에 협조하여 임대아파트의 입주자의 자금 마련을 돕고자 위와 같은 권리침해 유무 확인서를 발급해 주었던 만큼(갑 제12호증 참조), 금융기관에게 임대차보증금반환채권에 대한 권리침해 유무에 대하여 정확한 정보를 제공하는 것이 중요한 사항이라는 점을 인식할 수 있었던 점, 피고 공사가 보유한 아파트에 관하여 수많은 임대차계약을 체결하고 있는 점을 고려해 보더라도 채무자에게 있어 사전에 채권양도통지 등을 받았는지 여부는 비교적 쉽고 정확하게 확인할 수 있을 정도의 정보에 해당한다고 할 것이어서, 일단 채권양수인으로서 공공기관이자 임대인인 피고가 정보제공요청에 적극적으로 응하여 임대차보증금에 대한 정보를 제공한 이상 이를 신뢰할 수 밖에 없었다고 할 것인 점 등에 비추어 보면, 이 사건의 경우에는 피고에게는 이 사건 확인서를 작성하면서 임대차보증금의 권리침해 유무에 대하여 정확한 정보를 제공할 신의칙상 주의의무가 있었다고 봄이 타당하고, 앞서 인정한 사실관계에 의하면 피고가 원고보조참가인에게 채권의 내용 등을 실제와 다르게 인식하도록 한 과실에 의한 확인서 교부행위와 원고보조참가인의 대출 실행하여 발생한 손해 사이에는 상당인과관계가 있다고 판단된다. 따라서 피고는 원고보조참가인에게 피고 C에 대한 대출로 인해 발생한 손해를 배상할 책임이 있다.

나) 손해배상책임의 범위

피고 공사의 불법행위로 원고보조참가인에게 발생한 손해는 대출금 중 회수하지 못한 돈이라고 할 것이므로, 원고보조참가인이 입은 최종적인 손해는 대출금 8,000만 원에서 앞서 채권양도를 받은 4,704,000원을 제외한 75,296,000원(= 80,000,000원 - 4,704,000원)이다.

그러나 한편, 채권의 내용이나 양수인의 권리 확보에 위험을 초래할 만한 사정을 조사, 확인할 책임은 원칙적으로 양수인 원고보조참가인에게 있는 점, 앞서 본 바와 같이 피고가 근질권에 대하여 이의를 보류하지 않은 승낙을 한 것은 아니므로, 그러한 이의유보 없는 승낙이 이루어졌을 경우와 이 사건의

경우 각각 채권양수인에게 부여되었을 신뢰의 정도를 비교하여 보면 책임비율을 조정할 필요가 있는 것으로 보이는 점 등 기록에 나타난 제반 사정을 고려하여 피고의 책임을 50%로 제한한다.
따라서 피고의 손해배상책임액은 37,648,000원(= 75,296,000원 × 0.5)이다.

다. 소결론

따라서 피고 공사는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 9,600만 원을 한도로 하여, 42,352,000원(= 4,704,000원 + 37,648,000원) 및 그 중 4,704,000원에 대하여는 이 사건 소제기일 다음날인 2020. 11. 14.부터, 1) 37,648,000원에 대하여는 원고보조참가인의 대출일 이후로서 원고가 구하는 2020. 5. 26.부터 피고 공사가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 각 이 판결 선고일인 2022. 3. 16.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는, 피고 공사에 대해서도 2020. 5. 26.부터 2020. 6. 24.까지 원고의 지연손해금율인 연 6%, 그 다음날부터 이 소장 부분 송달일인 2021. 1. 12.까지 원고보조참가인의 지연손해금율인 연 7.07%의 지급을 구하나, 위 지연손해금율은 원고와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 신용보험약정에 따른 것으로서 피고 공사에 대하여 이를 적용할 근거가 없으므로, 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 공사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 김재은

1) 피고 C이 이 사건 임대차계약 종료 이후 이 사건 소제기 전 피고 공사에게 이 사건 아파트를 인도하였음을 인정할 만한 증거가 없다.