

서울중앙지방법원 2024. 7. 10 선고 2024가단5106689 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 주택도시보증공사
소송대리인 법무법인(유한) 민
담당변호사 가영현

피 고 1. A

2. B

변 론 종 결 2024. 6. 19.

판 결 선 고 2024. 7. 10.

주 문

1. 피고 A은 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고에게,
가. 피고 B은 피고 A으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 140,000,000원과 이에 대하여 위 부동산을 인도받은 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 피고 A은 피고 B과 공동하여 가항 기재 돈 중 129,838,318원과 이에 대하여 2022. 5. 14.부터 2024. 4. 7.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 A에 대한 청구: 주문 제1항, 제2의 나항과 같다.
2. 피고 B에 대한 청구: 피고 B은 피고 A으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 140,000,000원 및 이에 대한 인도받은 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 사건의 경위가 되는 사실관계

가. 피고 A의 임대차계약 체결 및 원고의 대출보증 등

○ 피고 A은 2021. 1. 6. C와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관하여 보증금 1억 4,000만 원, 기간 2021. 2. 15.부터 2023. 2. 14.까지로 정한 임대차계약[이하 ‘이 사건 임대차(계약)’이라 한다]을 맺었다.

○ 원고는 2021. 2. 15. 피고 A을 위하여 전세보증금반환보증(보증금액 1억 4,000만 원, 보증기간 2021. 2. 15. ~ 2023. 3. 14., 주채무자 임대인 C, 보증채권자 임차인 피고 A) 및 전세자금대출특약보증(보증금액 1억 2,600만 원, 보증기간 2021. 2. 15. ~ 2023. 3. 14., 주채무자 피고 A, 보증채권자 D은행 일산)을 하였고, 피고 A은 원고가 발급한 대출보증서(갑 제3호증)를 이용하여 주식회사 D(이하 ‘D은행’이라 한다)으로부터 전세자금을 대출받았다.

○ 피고 A은 2021. 2. 15. 이 사건 주택에 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하였고, 그 무렵 C에게

이 사건 임대차계약상 보증금을 모두 지급하였으며, C로부터 이 사건 주택을 인도받은 것으로 보인다. 한편, 피고 A은 2021. 2. 2. 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금반환채권을 양도하였고, C에게 그 채권양도를 통지하였다.

○ 피고 B은 C로부터 이 사건 주택을 매수한 뒤 2021. 3. 11. 소유권이전등기를 마쳤다.

그리고 피고 A은 이 사건 변론종결일에도 이 사건 주택을 계속 점유·사용하는 것으로 보인다.

나. 원고의 대위변제 및 소제기 등

○ 피고 A은 원고가 전세자금대출특약보증을 한 D은행에 대한 대출금의 이자를 갚지 못했고, 이에 따라 원고가 전세자금대출특약보증에 따라 D은행에 129,838,318원을 대위 변제하였다.

○ 원고는 2024. 3. 8. 피고들을 상대로, 피고 A에 대하여는 D은행을 대위하여 대출금의 변제를, 피고 B을 대위하여 이 사건 주택의 인도를 각각 청구하고, 피고 B에 대하여는 이 사건 임대차계약상 보증금의 반환을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

○ 이 사건 소장부분이 피고 A에게는 2024. 4. 7.에, 피고 B에게는 같은 달 6일에 각각 송달되었다. 피고 A은 답변서나 그 밖에 원고의 청구를 다투는 주장 서면을 제출하지 않았고, 피고 B은 2024. 4. 30. 원고의 청구를 다투는 답변서요약표를 제출하였다.

[인정 근거] ○ 피고 A: 이 법원에 현저한 사실, 명백히 다투지 않는 사실 ○ 피고 B: 이 법원에 현저한 사실, 명백히 다투지 않는 사실, 갑 제1~6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 쟁점 및 판단

가. 원고의 청구원인 주장에 대한 판단

1) 앞서 본 사실관계에 근거하면, 특별한 사정이 없는 한 피고 B은 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였고, 2) 이 사건 임대차계약은 2023. 2. 14. 기간 만료로 종료하였다고 봄이 타당하다. 설령 이 사건 임대차계약이 기간 만료 뒤에 명시적, 묵시적으로 갱신(更新)되었다고 가정하더라도, 피고들은 임대차 갱신의 효력을 원고에게 주장할 수 없다. 3) 2) 이 사건 임대차계약이 종료하였으므로, 피고 A은 피고 B에게 이 사건 주택을 반환(인도)하여야 하고, 피고 B은 피고

A으로부터 이 사건 주택을 인도받음과 동시에 이 사건 임대차계약의 보증금반환채권자인 원고에게 이 사건 임대차계약상 보증금을 반환하여야 한다.

3) 이 사건 임대차계약상 보증금반환채권자인 원고가 피고 B에게 보증금반환채권의 이행을 청구하려면 임차인인 피고 A의 주택 인도가 동시이행되어야 하므로, 원고는 피고 B를 대위하여 피고 A를 상대로 피고 B에게 이 사건 주택의 인도를 청구할 수 있다. 또한, 원고는 피고 A의 D은행에 대한 (전세자금)대출금의 보증인으로서 D은행에 그 대출금을 변제하였으므로, 민법 제441조에 따라 피고 A에게 구상권이 있고, 그 구상권의 범위에서 민법 제481조, 제482조 제1항에 따라 D은행의 피고 A에 대한 대출금채권을 대위 행사할 수 있다.

나. 피고 B의 반박 주장에 대한 판단

1) 토지관할 위반 주장 관련

가) 참조 법령 등

○ 재산권에 관한 소를 제기하는 경우에는 거소지 또는 의무이행지의 법원에 제기할 수 있고(민사소송법 제8조), 채무의 성질 또는 당사자의 의사표시로 변제장소를 정하지 아니한 때에 특정물인도 이외의 채무변제로서 영업에 관한 채무의 변제는 채권자의 현영업소에서 하여야 한다(민법 제467조 제2항).

○ 민법 제467조 제2항의 ‘영업에 관한 채무’는 영업과 관련성이 인정되는 채무를 의미하고, ‘현영업소’는 변제 당시를 기준으로 그 채무와 관련된 채권자의 영업소로서 주된 영업소(본점)에 한정되는 것이 아니라 그 채권의 추심 관련 업무를 실제로 담당하는 영업소까지 포함된다. 따라서 영업에 관한 채무의 이행을 구하는 소는 제소 당시 채권 추심 관련 업무를 실제로 담당하는 채권자의 영업소 소재지 법원에 제기할 수 있다(대법원 2022. 5. 3. 자 2021마6868 결정 등 참조).

나) 구체적인 판단

변론 전체의 취지에 의하면, 원고의 피고들에 대한 금전채권의 추심 관련 업무를 원고의 서울북부관리센터가 담당하고 있고, 서울북부관리센터는 이 법원의 관할구역 안에 주소를 두고 있음을 인정할 수 있다.

사실관계가 이러하므로, 이 법원은 이 사건에 대해 제1심법원으로서 토지관할이 있다. 피고 B의 토지관할 위반 주장은 받아들일 수 없다.

2) 보증금반환채무 승계 부인 주장 관련

가) 참조 법령 등

○ 주택임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다(「주택임대차보호법」 제3조 제1항). 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다(같은 조 제4항).

○ 「주택임대차보호법」 제3조 제4항에 따른 임차주택 양수인의 임대인 지위 승계는 법률상 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계한다. 그 결과 양수인은 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수한다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결, 대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다251929 판결 등 참조).

나) 구체적인 판단

(1) 피고 B은, 자신이 C로부터 이 사건 주택을 매수하지 않았고, 다만 명의를 빌려달라는 부탁을 받고 명의 변경에 필요한 서류만 제출하였으며, 피고 A으로부터 보증금을 수령하지 않았고, 피고 A의 D은행에 대한 대출금이나 원고에 대한 구상금을 보증하지도 않았으며, 이 사건 임대차계약이 종료하면 부동산중개업체 등이 해결한다고 약속하였으므로, 원고에게 이 사건 임대차계약상 보증금을 지급할 의무가 없다고 다룬다.

(2) 하지만 참조 법령 및 법리에 비추어 앞서 본 사실관계를 살펴보면, 피고 B은 C로부터 이 사건 건물을 매수하고 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 법률상 당연히 승계하였고, 이 사건 임대차계약상 보증금반환채무도 면책적으로 인수하였다고 보아야 한다.

피고 B은 피고 A으로부터 이 사건 임대차계약상 보증금을 직접 수령하지 않았더라도 C가 피고 A으로부터 받은 보증금의 반환채무를 면책적으로 인수하였으므로, 원고에게 보증금을 반환할 책임이 있다.

또한 피고 B이, 자신은 이 사건 임대차계약상 임대인 지위를 승계하지 않거나 현실적으로 보증금반환채무를 지지 않는 것으로 부동산중개업체 등과 합의하였거나, 부동산중개업체 등이 피고 B에게 그렇게 약속하였다고 가정하더라도, 특별한 사정이 없는 한, 그 합의나 약속의 당사자가 아닌 원고에게 부동산중개업체 등과의 합의·약속의 효력을 주장·대항할 수 없다.

결국 피고 B은 자신의 이름으로 이 사건 주택을 매수하고 소유권이전등기를 마친 이상, 특별한 사정이 없는 한 「주택임대차보호법」 제3조 제4항 등에 따라 원고에게 이 사건 임대차계약상 보증금을 반환하여야 한다.

(3) 피고 B의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 소결론

1) 피고 A은 피고 B에게 이 사건 주택을 인도하고, 원고에게 129,838,318원과 이에 대하여 원고의 D은행에 대한 변제 다음 날인 2022. 5. 14.부터 이 사건 소장부분이 피고 A에게 송달된 2024. 4. 7.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법령이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B은 피고 A으로부터 이 사건 주택을 인도받음과 동시에 원고에게 140,000,000원과 이에 대하여 피고 B이 피고 A으로부터 이 사건 주택을 인도받은 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.[원고는 피고 B에 대한 보증금반환채권에 관하여 피고 B이 피고 A으로부터 이 사건 주택을 인도받은 다음 날부터 소송촉진 등에 관한 특례법령이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 청구한다.

하지만 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행 관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는다. 사실심 변론종결일까지 주택임차인이 주택임대인에게 건물의 인도를 위한 이행제공 또는 이행을 하였다고 볼 수 없는 경우 건물의 인도 의무와 동시이행관계에 있는 보증금반환의무에 관하여 주택임대인에게 이행지체의 책임이 있다고 할 수 없으므로, 보증금에 대한 건물 인도일 이후의 지연손해금을 인정함에 있어서는 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조 제1항

단서에 의하여 같은 조항 본문에 정한 비율이 적용되지 아니한다(대법원 2002. 10. 25. 선고 2002다43370 판결 등 참조).]

3. 결론

원고의 피고 A에 대한 청구는 전부가, 피고 B에 대한 청구는 위 인정 범위 이내에서 이유 있어 이를 각 인용하여야 하고, 피고 B에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 하므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 이현중

별지

1) 이 법원이 이 판결에서 명시적으로 판단하지 않는 쟁점에 관한 당사자들의 주장은 모두 받아들이지 않는다.

2) 주택임대차보호법 제3조 제4항은 주택의 인도와 주민등록의 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임차주택의양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있다. 이는 법률상 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계한다. 그 결과 양수인은 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수한다(대법원 2013. 1. 17. 선고2011다49523 전원합의체 판결, 대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다251929 판결 등 참조).

3) 임대인이 임대차보증금반환채권의 양도통지를 받은 후에는 임대인과 임차인 사이에 임대차계약의 갱신이나 계약기간 연장에 관하여 명시적 또는 묵시적 합의가 있더라도 그 합의의 효과는 보증금반환채권의 양수인에 대하여는 미칠 수 없다(대법원 1989. 4. 25. 선고 88다카4253, 4260 판결 등 참조).