

인천지방법원 2024. 11. 27 선고 2024가단278214 판결 [구상금 청구의 독촉사건]

전 문

원 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 정의 담당변호사 최지우

피 고 A

변 론 종 결 2024. 10. 30.

판 결 선 고 2024. 11. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 1억 3,000만 원 및 이에 대하여 2024. 5. 18.부터 2024. 7. 22.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 갑 제1 내지 10호증 및 변론 전체의 취지에 의하면, B는 2021. 8. 13. C로부터 인천 서구 D건물

E호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 임대차보증금 1억 3,000만 원, 임대차기간 2021. 10.

15.부터 2년으로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차'라 한다)한 사실, B는 2021. 10. 15.까지 C에게 임대차보증금 1억 3,000만 원을 지급한 사실, B는 2021. 10. 15. 이 사건 부동산을 점유하고 이 사건 부동산에 주민등록을 마침으로써 대항력을 취득한 사실, 피고는 2021. 10. 25. C로부터 이 사건 부동산을 매수하고 2021. 11. 5. 소유권이전등기를 마침으로써 C의 임대인 지위를 승계한 사실, 이 사건 임대차계약이 기간 만료 등으로 종료하였는데도 피고가 B에게 임대차보증금 1억 3,000만 원을 반환하지 않자, 원고는 2024. 5. 17. B에게 1억 3,000만 원을 대위변제한 사실, B도 2024. 5. 17.까지 피고에게 이 사건 부동산을 인도한 사실이 인정된다. 그렇다면 피고는 원고에게 구상금으로 위 1억 3,000만 원 및 이에 대하여 위 2024. 5. 17.의 다음날인 2024. 5. 18.부터 이 사건 지급명령이 피고에게 송달된 2024. 7. 22.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 이에 대하여 피고는 별지와 같이 주장한다. 우선 피고는 자신은 이 사건 임대차계약을 체결하지 않았거나 이 사건 임대차계약의 체결 과정에 자신을 기망하는 등의 하자가 있었다는 취지로 주장한다. 살피건대, 피고가 임대차보증금의 반환의무를 부담하는 것은, 피고가 이 사건 부동산을 양수하였기 때문이지, 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하였기 때문이 아니다. 피고는 이 사건 임대차계약을 체결한 당사자가 아니었으므로, 설령 누군가가 피고를 기망하였다고 하더라도, 이 사건 임대차계약의 효력에는 아무런 영향이 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다음으로 피고는 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐지는 과정에 대리권의 흠결, 위조, 기망 등의 하자가 있었다는 취지로 주장한다. 부동산에 관한 등기부상 소유권이전등기가 경로되어 있는 이상 일응 그 절차 및 원인이 정당한 것이라는 추정을 받게 되고 그 절차 및 원인의 부당을 주장하는 당사자에게 이를 입증할 책임이 있는 것이다(대법원 2003. 2. 28. 선고 2002다46256 판결). 그러나 피고는 아무런 증거도 제출하지 않았다. 따라서 피고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

끝으로 피고는 자신이 C의 임대인 지위를 승계한 것을 통보받지 못한 하자가 있었다는 취지로

주장한다. 그러나 피고는 C로부터 이 사건 부동산을 양수함으로써 C의 임대인 지위를 승계하게 되는 것이다(주택임대차보호법 제3조 제4항 참조). 피고가 누군가로부터 그 승계를 통보받았는지 여부가 그 승계의 효력에 어떠한 영향을 미치는 것은 아니다. 따라서 피고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

3. 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤영석

별지

1) 청구취지 중에 독촉절차비용의 지급을 구하는 부분은 소송비용확정의 절차를 거쳐 상환받아야 하는 것이므로, 이 부분은 독촉절차에서 소송으로 이행되는 과정에서 실수로 미쳐 취하하지 않은 오기로 본다.