

인천지방법원 2024. 12. 11 선고 2024가단286734 판결 [구상금 청구의 독촉사건]

전 문

원 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 정의 담당변호사 류도현

피 고 주식회사 A

변 론 종 결 2024. 11. 13.

판 결 선 고 2024. 12. 11.

주 문

- 피고는 원고에게 75,000,000원 및 이에 대하여 2023. 12. 22.부터 2024. 8. 13.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

○ B은 2021. 7. 22. 인천 미추홀구 C에 있는 다세대주택 중 제4층 D호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)를 E에게 임대차보증금 7,500만 원, 임대차기간 2021. 8. 20.부터 2023. 8. 19.까지로 정하여 임대하는 계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. E는 2021. 7. 23. 확정일자를 받고, 2021. 8. 20. 전입신고를 한 후 같은 날부터 이 사건 주택에 거주하였다.

○ 이 사건 주택에 관하여 2021. 9. 10. F 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 후, 2022. 6. 8. 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

○ E는 원고와 사이에 보증금액 7,500만 원, 보증기간 2021. 8. 20.부터 2023. 9. 19.까지, 주채무자 피고, 보증채권자 E로 정하여 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채무를 보증하는 내용의 전세금반환보증계약(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다)을 체결하였다.

○ E는 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 임대차보증금을 반환받지 못하자 원고에게 이 사건 보증계약에 따른 보증채무의 이행을 청구하였고, 원고는 E가 이 사건 주택에서 퇴거하였음을 확인한 다음 2023. 12. 21. E에게 임대차보증금 7,500만 원을 대위변제하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 기초사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제4항에 의하여 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계함으로써 E에 대하여 임대차보증금반환채무를 부담하므로, 피고는 원고에게 원고가 대위변제한 임대차보증금 상당의 구상금 7,500만 원 및 이에 대하여 이 사건 주택이 피고에게 인도된 후로서 위 대위변제일 다음 날인 2023. 12. 22.부터 이 사건 지급명령 정본이 피고에게 송달된 2024. 8. 13.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, E가 임대차기간 종료 전 새로운 임차인을 구할 수 있도록 협조하지 않아 피고가 다른 임차인과 임대차계약을 체결할 기회를 상실하였고, E의 요구로 이 사건 주택의 욕실의 누수, 타일 수리를 해 주고, 수도요금 보상을 해 주었으며, 원고가 일방적으로 전세보증금반환보험 가입기준을 강화하여 새로운 임차인을 구하기 어렵게 하였으므로 이 사건 청구가 부당하다는 취지로 주장하나, 피고의 위 주장은 모두 피고의 의무를 이행한 것에 불과하거나, 임대차보증금반환채무의 불이행을 정당화할 사유가 아니어서 원고의 이 사건 청구를 저지할 적법한 항변이라고 볼 수 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다(한편, 피고는 대위변제일 다음 날부터 지연손해금을 구하는 것 역시 부당하다는 취지로 주장하나, 지연손해금은 금전채무에 대한 지체책임으로서 민법 및 소송촉진 등에 관한 특례법에 따라 정하여진 이율을 부가하는 것이므로, 위 주장 역시 받아들일 수 없다).

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박상훈