

인천지방법원 2024. 12. 11 선고 2024가단299914 판결 [구상금 청구의 독촉사건]

전 문

원 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 한다윗

피 고 A

변 론 종 결 2024. 11. 13.

판 결 선 고 2024. 12. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2024. 6. 18.부터 2024. 9. 19.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. B은 2022. 2. 19. C과 사이에 그 소유인 인천 남동구 D건물 제3층 E호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 C에게 임대차보증금 2억 원, 임대차기간 2022. 3. 24.부터 2024. 3. 23.까지로 정하여 임대하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, C은 2022. 3. 24. 확정일자를 받고 전입신고를 한 후 같은 날부터 이 사건 주택에 거주하였다.

나. 이 사건 주택에 관하여 2022. 4. 15. 피고 명의로 2022. 3. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. C은 2022. 5. 9. 원고와 사이에 보증금액 2억 원, 보증기간 2022. 3. 24.부터 2024. 10. 23.까지로 정하여 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채무를 보증하는 내용의 전세금반환보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. C은 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 임대차보증금을 반환받지 못하자 2024. 3. 25. 이 사건 주택에 관하여 주택임차권등기(인천지방법원 2024카임11056호)를 마쳤고, 원고에게 이 사건 보증계약에 따른 보증채무의 이행을 청구하였다.

바. 원고는 C이 이 사건 주택에서 퇴거하였음을 확인한 다음 2024. 6. 17. C에게 임대차보증금 2억 원을 대위변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 기초사실에 의하면, 피고는 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제4항에 의하여 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계함으로써 C에 대하여 임대차보증금반환채무를 부담하고, 원고가 이 사건 보증계약에 따라 C에게 이 사건 임대차보증금을 대위변제 하였으므로, 피고는 원고에게 구상금 2억 원 및 이에 대하여 이 사건 주택이 피고에게 인도된 후로서 위 대위변제일 다음 날인 2024. 6. 18.부터 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2024. 9. 19.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을

지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 이 사건 주택에 관하여 전세사기 주범인 F이 위조된 피고의 인감도장을 이용해 피고 명의로 매매계약을 체결하였으므로, 이 사건 주택의 소유자가 아닌 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대인 지위를 승계하지 않고, 임대차보증금반환채무도 부담하지 않는다는 취지로 주장한다.

소유권이전등기가 마쳐진 경우 그 등기는 적법하게 된 것으로서 진실한 권리상태를 공시하는 것이라고 추정되므로, 그 등기가 위법하게 된 것이라고 주장하는 상대방에게 그 추정력을 번복할 만한 반대사실을 입증할 책임이 있는바(대법원 1992. 10. 27. 선고 92다30047 판결 등 참조), 이 사건 주택에 관한 피고 명의 소유권이전등기의 추정력을 번복할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 김수영