

인천지방법원 2021. 4. 22 선고 2020나60034 판결 [전세보증금반환청구]

전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

피고, 항소인 B

변 론 종결 2021. 3. 11.

판결 선고 2021. 4. 22.

제 1 심 판결 인천지방법원 부천지원 2020. 5. 14. 선고 2019가소220010 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 18,966,588원 및 이에 대하여 2019. 8. 14.부터 이 사건 소장 부분송달일까지는 연 13.5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2015. 6. 29. 시누이, 을케 관계인 소외 C로부터 대전 중구 D아파트 E호(이하, '이 사건 아파트'라 한다)를 170,000,000원에 매수하여 소유권을 취득하였다.

나. 그 이후, 피고와 C 사이에 2016. 2. 29.자 이 사건 아파트에 관하여 전세보증금 120,000,000원, 전세기간 2016. 2. 29.부터 2018. 2. 28.까지로 정하는 내용의 전세계약서(이하, '이 사건 전세계약서'라 한다)가 작성되었다.

다. C는 2016. 3. 28. 원고에게 이 사건 전세계약서의 전세보증금 반환채권에 대하여 채권최고액 120,000,000원의 질권설정계약(이하, '이 사건 질권설정계약'이라 한다)을 체결하여 주고, 2016. 3. 31. 원고로부터 96,000,000원(이하, '이 사건 대출금'이라 한다)을 이자율 연 10.5%, 연체이자율 연 13.5%, 변제기 2018. 2. 28.로 정하여 대출받았다.

라. 한편, C는 피고 명의의 이 사건 전세계약서를 위조한 후 그 전세보증금 반환채권에 질권설정계약을 체결하는 방법으로 원고를 기망하여 96,000,000원의 이 사건 대출금을 편취하였다는 범죄사실로 2020. 5. 8. 청주지방법원 충주지원 2020고단70호 사문서위조, 위조사문서행사, 사기 사건에서 징역 6월의 실형을 선고받았다. 위 판결은 C가 항소하지 아니하여 2020. 5. 16. 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제2 내지 4, 13, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고의 주장

C가 2017. 4. 1. 이 사건 대출금에 대한 기한의 이익을 상실하였고 C와 피고 사이의 이 사건 전세계약이 기간 만료로 종료되었다. 따라서 질권자인 원고는 이 사건 질권설정계약에 근거하여 질권설정통지서를 송달받은 피고에게 이 사건 대출금 중 잔금 18,966,588원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

이 사건 전세계약서는 C가 위조한 것으로서 무효이고, 피고는 원고로부터 질권설정통지서도 송달받지 못하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 위 인정사실과 앞서 본 증거들, 을 제8, 9, 18, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, C가 이 사건 전세계약서를 위조한 후 원고에게 질권을 설정하는 방법으로 원고를 기망한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 전세계약서가 유효하다는 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

1) 피고는 2015. 6. 29. C로부터 이 사건 아파트를 매수하여 그 무렵부터 2016. 6. 말경까지 이 사건 아파트에서 거주하였고, 그 이후 소외 F가 피고로부터 이 사건 아파트를 임대차기간 2016. 7. 1.부터 2018. 6. 30.까지, 보증금 120,000,000원에 임차하여 이 사건 아파트에서 계속하여 거주하였다. 따라서 이 사건 전세계약서의 작성일자인 2016. 2. 29.자는 물론 전세기간인 2016. 2. 29.부터 2018. 2. 28.까지 C가 이 사건 아파트에서 거주한 사실이 없다.

2) 이 사건 전세계약서 및 질권설정통지서에 기재된 임대인인 피고의 주소와 전화번호는 모두 C의 언니인 G의 것이었다. C는 원고가 발송한 질권설정통지서를 G의 주소지에서 마치 피고인 것처럼 행세하며 수령하였고, 원고의 질권설정 부동산 현장실사에서도 이 사건 아파트의 비밀번호를 알고 있는 것을 기화로 이 사건 아파트에서 실제거주하는 것처럼 행세하였다.

3) C는 청주지방법원 충주지원 2020고단70호 사문서위조, 위조사문서행사, 사기사건에서 이 사건 전세계약서를 위조한 후 그 전세보증금 반환채권에 질권을 설정하는 방법으로 원고를 기망하여 대여금 96,000,000원을 편취하였다는 범죄사실로 실형을 선고받아 확정되었다. 관련 형사판결에서

인정된 사실은 달리 특별한 사정이 없는 한 민사재판에서도 유력한 증거자료가 되지만 민사재판에 제출된 다른 증거 내용에 비추어 형사판결의 사실 판단을 그대로 채용하기 어렵다고 인정되는 경우에는 법원이 이를 배척할 수 있는데(대법원 2004. 4. 28. 선고 2004다4386 판결 등 참조), 앞서 인정된 사실 등에 비추어 보면, 이 법원에 제출된 증거들만으로는 위 형사판결의 사실판단을 배척하기 어렵다.

나. 또한, 지명채권을 목적으로 한 질권의 설정은 설정자가 민법 제450조의 규정에 의하여 제3채무자에게 질권설정 사실을 통지하거나 제3채무자가 이를 승낙함이 아니면 이로써 제3채무자 기타 제3자에게 대항하지 못한다(민법 제349조 제1항).

원고가 발송한 질권설정통지서를 C가 피고인 것처럼 행세하며 수령함으로써 제3채무자인 피고에 대하여 질권설정의 통지가 이루어지지 않은 사실은 위에서 본 바와 같은바, 이로써 원고는 피고에게 이 사건 질권설정계약에 기하여 질권을 행사할 수도 없다. 따라서 원고의 주장은 이러한 점에서도 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 어느 모로 보나 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 소병진, 판사 원용일, 판사 이효인