

서울중앙지방법원 2020. 12. 23 선고 2020가단5095101 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 광야

담당변호사 임아영

피 고 1. B

2. 한국토지주택공사

소송대리인 C

변 론 종 결 2020. 11. 11.

판 결 선 고 2020. 12. 23.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 29,972,492원 및 이에 대하여 2018. 1. 27.부터 2018. 2. 25.까지는 연 6%의, 2018. 2. 26.부터 2018. 4. 26.까지는 연 9%의, 2018. 4. 27.부터 2018. 6. 30.까지는 연 12%의, 2018. 7. 1.부터 2020. 5. 13.까지는 연 9%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 한국토지주택공사는 피고 B로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고 B와 공동하여 31,422,000원에서 피고 B가 연체한 차임, 관리비 등 임대차관계에 따른 채무액을 공제한 금액의 범위 내에서 위 가.항 기재 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 소 중 채권자대위청구 부분을 각하한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B는 피고 한국토지주택공사(이하 ‘피고 공사’라고 한다)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 피고 B에 대한 소 중 채권자대위청구 부분의 적법 여부에 관한 판단

채권자대위소송이 적법하기 위해서는 ‘피보전채권의 존재 및 피보전채권의 변제기 도래, 보전의 필요성, 채무자의 권리 불행사’의 요건이 갖추어져야 한다.

살피건대, 피고 공사가 2020. 8. 20. 피고 B를 상대로 의정부지방법원 고양지원

2020가단90748호로 이 사건 부동산의 인도를 청구하는 소를 제기하여 2020. 11. 12. 승소판결을 받은 사실은 이 법원에 현저하므로, 채무자인 피고 공사가 제3채무자인 피고 B에 대한 권리를 행사하지 아니하고 있다고 볼 수 없다.

따라서 원고의 피고 B에 대한 소 중 채권자대위청구 부분은 채무자의 권리 불행사 요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

2. 피고 B에 대한 나머지 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

나. 인정근거

자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

3. 피고 공사에 대한 청구에 관한 판단

별지 청구원인 제1항 기재와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제 1 내지 7호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

따라서 피고 공사는 원고가 구하는 바에 따라 피고 B로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에, 피고 B와 공동하여 원고에게 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 31,422,000원에서 피고 B가 연체한 차임, 관리비 등 임대차관계에 따른 채무액을 공제한 금액의 범위 내에서, 원고가 피고 B를 대위하여 D에 변제한 29,972,492원 및 이에 대하여 2018. 1. 27.부터 2018. 2. 25.까지는 연 6%의, 2018. 2. 26.부터 2018. 4. 26.까지는 연 9%의, 2018. 4. 27.부터 2018. 6. 30.까지는 연 12%의, 2018. 7. 1.부터 2020. 5. 13.까지는 연 9%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 공사는 피고 B와의 임대차계약이 2019. 9. 30. 갱신되어 유효하게 유지되고 있으므로, 위 임대차계약이 종료하였음을 전제로 하는 원고의 피고 공사에 대한 청구는 이유 없다고 주장한다. 그러나 앞서 인정한 별지 청구원인 제1의 바.항 기재와 같이 원고는 2018. 1. 26. 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 채권을 피고 B 및 D로부터 전전 양수하여 그 채권 양수도 통지가 2019. 1. 30. 피고 공사에게 도달하였으므로, 피고 공사는 그 이후인 2019. 9. 30.경 이루어진 임대차계약의 갱신으로 원고에게 대항할 수 없다. 뿐만 아니라 앞서 본 바와 같이 피고 공사는 피고 B와의 임대차계약이 해지되어 종료되었음을 이유로 의정부지방법원 고양지원 2020가단90748호로 피고 B에 대하여 이 사건 부동산의 인도를 구하는 소를 제기하여 승소하였으므로, 이 점에서도 피고 B와의 임대차계약이 유효하게 유지되고 있어 원고의 청구에 응할 수 없다는 피고 공사의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 소 중 채권자대위청구 부분은 부적법하므로 각하하고, 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구와 피고 공사에 대한 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 김현주

건물 번호:

건물 내역: 철근콘크리트구조 46.90 m²

소관: 의정부지방법원 고양지원 고양등기소. 끝.

청 구 원 인

1. 사건의 발생 경위

가. 피고들 간의 임대차계약

피고 B는 2015. 8. 13. 피고 한국토지주택공사(합병 전 '대한주택공사') 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 합니다)에 관하여 임대차보증금 31,422,000원, 임대차기간 2015. 9. 30.부터 2017. 9. 30.까지로 하는 임대차계약(이하 이 사건 임대차'라 합니다)를 체결하였습니다(갑 제1호증의 1 표준임대차계약서, 갑 제1호증의2 부동산 등기사항전부증명서).

나. 소외 D 주식회사와 피고 B 간의 전세자금 대출거래약정

소외 D 주식회사(이하 'D'이라 합니다)는 2015. 8. 18. 피고 B와 변제기를 2017. 9. 30.로 하여 29,000,000원의 전세자금 대출약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 합니다)을 체결하였습니다(갑 제2호증 전세자금대출 약정서).

다. 임대차보증금반환채권의 양도 및 통지

피고 B는 이 사건 대출약정에 따른 대출금채무를 담보하기 위하여 2015. 8. 18. 이 사건 임대차계약에 따라 임차인 피고 B가 임대인 피고 한국토지주택공사에 대하여 가지는 임대차보증금반환채권을 D에 양도하였고, 같은 달 20. 피고 한국토지주택공사에게 위 양도사실을 통지하였으며, 위 양도통지서가 그 무렵 피고 한국토지주택공사에 도달하였습니다(갑 제3호증의 1 채권양도·양수계약서, 갑 제3호증의 2 채권양도통지서).

라. 원고와 피고 B 사이의 개인금융신용보험계약에 따른 추가약정

원고는 2015. 8. 18. 경 피고 B와 피고 B가 D에 대하여 부담하는 이 사건 대출약정에 따른 대출금채무의 지급보증을 위하여 피보험자를 D로 하는 개인금융신용보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라고만 합니다)을 체결하였습니다.

이 사건 보험계약 제4조 제1항에 따르면, 원고가 피보험자인 D에게 보험금을 지급할 경우, 보험계약자인 피고 B는 원고에게 지급보험금 및 이에 대하여 시중은행의 일반대출 연체이율 중 최고의 연체이율 범위 내에서 원고가 정한 연체이율과 대출약정상의 연체이율 중 적은 연체이율을 적용(위 조항에 근거하여 이 사건의 경우 연체이율은 원고가 정한 연체이율이 적용됩니다)하여 지연손해금을 지급하기로 약정하였습니다(갑 제4호증의 1 추가약정서, 갑 제4호증의 2 지연손해금 산출내역, 갑 제4호증의 3 공시이율).

마. 원고의 D에 대한 보험금 지급

한편, 이 사건 대출약정의 채무자인 피고 B가 대출금상환채무의 이행을 지체하자, 이 사건 보험계약의 피보험자 D은 2017. 12. 6. 보험자인 원고에게 보험금의 지급을 청구하였고, 원고는 위 청구에 따라 2018. 1. 26. D에 보험금 29,972,492원을 지급하였습니다(갑 제5호증의 1 보험금청구서, 갑 제5호증의 2 입금확인증).

바. 임대차보증금반환채권의 양도 및 통지

위 보험금을 지급받은 D은 2018. 1. 26. 이 사건 임대차보증금반환채권을 원고에게 양도하였고, 그 무렵 위 양도 통지가 내용증명으로 한국토지주택공사에게 도달하였는바, 원고는 D로부터 이 사건 임대차보증금반환채권과 관련된 모든 권리를 승계 받았다고 할 것입니다(갑

제6호증 채권양도통지서).

사. 피고 B의 이 사건 부동산 거주

이 사건 임대차 계약의 종기는 2017. 9. 30. 이므로 소 제기 시점인 2020. 3. 현재 임대차계약이 종료되었음에도 불구하고 피고 B는 현재까지 이 사건 부동산에 거주중입니다.

2. 피고 B에 대한 구상금 청구

위 1항의 마.항 기재와 같이 원고가 D에 보험금을 지급하였으므로 원고는 피고 B에 대한 구상금채권을 취득하였습니다. 따라서 피고 B는 원고에게 보험금 상당액과 보험금 지급일 이후의 지연손해금 등을 지급할 의무가 있습니다.

3. 피고 한국토지주택공사에 대한 임대차보증금반환 청구

원고가 D에게 피고 B의 대출금 채무를 대위변제함으로써, D이 원고에게 이 사건 임대차보증금 반환채권을 양도하고, 양도 통지까지 마쳤으므로, 원고는 임대차보증금반환채권을 피고 한국토지주택공사에게 직접 행사할 수 있습니다.

따라서, 피고 한국토지주택공사는 원고에게 이 사건 임대차보증금 상당액을 지급할 의무가 있으므로 원고는 피고 한국토지주택공사에게 이 사건 임대차보증금 지급을 청구하는 바입니다.

4. 피고 B에 대한 부동산인도 청구

원고는 위와 같이 피고 한국토지주택공사에 대하여 이 사건 임대차보증금

반환채권의 양수인으로서 직접 임대차보증금의 반환을 구할 권리(피보전채권)가 있는 채권자이고, 피고 한국토지주택공사는 피고 B에 대하여 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위에 있고, 소유권에 기하여 이 사건 부동산의 인도를 구할 권리(피대위권리)가 있습니다.

채권자가 자기 채권을 보전하기 위하여 채무자의 권리를 대위 행사하려면 채무자의 무자력을 요건으로 하는 것이 통상이지만 임대차보증금반환채권을 양수한 채권자가 그 이행을 청구하기 위하여 임차인의 가옥명도가 선이행되어야 할 필요가 있어서 그 명도를 구하는 경우에는 그 채권의 보전과 채무자인 임대인의 자력유무는 관계가 없는 일이므로 무자력을 요건으로 한다고 할 수 없다(대법원 1989. 4. 25. 선고 88다카4253,4260 판결 등)고 할 것입니다.

그러므로, 원고는 피고 한국토지주택공사를 대위하여 피고 B를 상대로 이 사건 부동산의 인도를 청구하는 바입니다.

5. 관할 합의

원고와 피고 B는 원고의 구상권 행사와 관련한 소송의 관할에 대하여 원고의 본점 소재지를 관할하는 '서울중앙지방법원'을 관할법원으로 합의한 바 있습니다(갑 제4호증의 1 추가약정서 참조).

6. 결론

그렇다면 원고에게, ① 피고 B는 원고가 소외 D에 지급한 보험금 상당액인 29,972,492원 및 이에 대하여 보험금 지급의 다음날인 2018. 1. 27. 부터 30일이 되는 날인 2018. 2. 25. 까지는 원고가 정하는 연체이율인 연 6%의, 그 다음 날인 2018. 2. 26. 부터 60일이 되는 날인 2018. 4. 26. 까지

는 원고가 정하는 연체이율인 연 9%의, 그 다음 날인 2018. 4. 27. 부터 2018. 6. 30.까지는 원고가 정하는 연체이율인 연 12%의, 그 다음 날인 2018. 7. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 9%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, ② 피고 한국토지주택공사는 피고 B로부터 별지목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고 B와 공동하여 31,422,000원에서 피고 B가 연체한 차입, 관리비 등 임대차관계에 따른 채무액을 공제한 금액의 범위 내에서 위 ①항 기재 돈을 지급하고, ③ 피고 B는 피고 한국토지주택공사에게 별지 목록 기재 부동산을 인도해야 할 의무가 있으므로, 청구취지와 같은 판결을 구하기 위하여 이 사건 청구에 이른 것입니다.

별지

부동산의 표시

[집합건물] 경기도 고양시 덕양구 동 제 5 층
 호

(제 1 동의 건물의 표시)

경기도 고양시 덕양구 동

[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구

철근콘크리트구조 철골경사지붕

지상 14 층 아파트

지하 1 층 15.386 m²

1 층 479.723 m²

2 층 515.147 m²

3 층 515.147 m²

4 층 515.147 m²

5 층 515.147 m²

6 층 515.147 m²

7 층 515.147 m²

8 층 515.147 m²

9 층 515.147 m²

10 층 515.147 m²

11 층 380.367 m²

12 층 380.367 m²

13 층 380.367 m²

14 층 380.367 m²

(전유부분의 건물의 표시)

