

서울중앙지방법원 2021. 9. 9 선고 2020가단5167907 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍

담당변호사 송명근

피 고 1. B

2. C

3. 주식회사 D

소송대리인 법무법인(유한) 세광

담당변호사 김도훈

변 론 종 결 2021. 8. 19.

판 결 선 고 2021. 9. 9.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 131,285,713원 및 이에 대하여,
 - 가. 피고 B, 주식회사 D는 2020. 4. 14.부터 2020. 5. 13.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 2020. 8. 11.까지는 연 6.56%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
 - 나. 피고 C은 2020. 4. 14.부터 2020. 8. 11.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C, B의 임대차계약

피고 C은 2018. 5. 18. 피고 B와 사이에 용인시 처인구 E건물 F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 임대차보증금 1,500만 원, 차임 월 60만 원, 존속기간 2020. 5. 22.까지로 정한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고 C, B의 허위의 임대차계약서 작성

피고 C, B는 2018년 5월경 피고 C이 피고 B에게 이 사건 부동산을 임대차보증금 1억 6,000만 원(계약금 1,600만 원은 계약시, 잔금 1억 4,400만 원은 2018. 5. 23. 지급), 존속기간 2020. 5. 22.까지, 작성일 2018. 5. 8.로 정한 임대차계약서(이하 ‘이 사건 허위 임대차계약서’라 한다)를 허위로 작성하고, 피고 B는 2018. 5. 18. 이 사건 허위 임대차계약서에 확정일자를 받고 그 무렵 이 사건 부동산을 인도받아 그에 따른 전입신고를 마쳤다.

다. 피고 B의 임대차보증금 명목 대출

피고 B는 2018. 5. 18.경 G은행으로부터 이 사건 허위 임대차계약서 관련 임대차보증금 지급

명목으로 1억 2,800만 원을 대출받았고, 그 당시 G은행과 사이에 위 대출채무를 담보하기 위하여 이 사건 허위 임대차계약서에 기한 피고 B의 피고 C에 대한 임대차보증금 반환채권(이하 ‘이 사건 임대차보증금반환채권’이라 한다)에 대하여 1억 5,360만 원을 한도로 한 근질권설정계약을 체결하였으며, 그 질권설정통지가 2018. 5. 21. 피고 C에게 도달하였다.

라. 피고 주식회사 D의 소유권 취득

이 사건 부동산에 대하여 2019. 8. 1. 수원지방법원 H로 임의경매절차가 개시되었고, 위 경매절차에서 피고 주식회사 D(이하 ‘피고 회사’라 한다)가 매각허가결정을 받아 그 대금을 납부함으로써 2020. 3. 23. 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다.

마. 피고 B의 원고 사이의 이행보증계약 및 보증사고 발생

1) 한편, 피고 B는 2018. 5. 23. 원고와 사이에 G은행의 위 대출과 관련하여 이행보증보험계약을 체결하였고, 그 당시 지연손해금 이율에 관하여 ‘보험금 지급 다음날부터 30일까지는 연 6%의, 그 이후부터는 연 9%인데, G은행의 지연손해금의 이율이 낮은 경우에는 그 이율을 적용하기로 한다’는 약정을 하였는데, 이에 따라 G은행의 지연손해금의 이율은 연 6.56%이었다.

2) G은행은 2020. 1. 30. 원고에게 위 이행보증계약에 기하여 피고 B의 위 대출채무 연체를 이유로 한 보험금을 청구하였고, 이에 따라 원고는 2020. 4. 13. G은행에게 보험금 131,285,713원을 지급하였다.

3) G은행은 2020. 4. 13. 원고에게 위 근질권을 양도하였고, 그 질권양도통지가 2020. 5. 7. 피고 회사에게 도달하였다.

[인정근거] ○ 피고 B, C : 각 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호) ○ 피고 회사 : 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(각 가지번호 포함), 을다 제1 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

위 기초사실에 따르면, 피고 B는 원고에게 원고와의 이행보증보험계약에 따라 원고가 G은행에게

지급한 131,285,713원을 구상할 의무가 있고, 피고 C은 피고 B와 사이에 이 사건 허위 임대차계약서에 기초한 이행보증계약과 관련한 기망행위에 대하여 공모하였다고 보이므로, 이로 인한 공동불법행위로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다고 보인다. 나아가 피고 C이 배상할 손해액은 위 이행보증계약과 관련하여 원고가 G은행에게 지급한 131,285,713원으로 보인다.

따라서 피고 B, C은 공동하여 원고에게 131,285,713원 및 이에 대하여, 피고 B는 원고가 구하는 보험금 지급일 다음날인 2020. 4. 14.부터 보험금 지급일로부터 30일까지인 2020. 5. 13.까지는 약정 지연이율인 연 6%의, 그 다음날부터 이 사건 소장부분 최종송달일인 2020. 8. 11.까지는 약정 지연이율인 연 6.56%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 피고 C은 원고가 구하는 보험금 지급일 다음날인 2020. 4. 14.부터 이 사건 소장부분 최종송달일인 2020. 8. 11.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 피고 회사의 근질권자의 제3채무자로서의 지위의 승계 여부

1) 임차인에 대하여 임대차보증금반환채무를 부담하는 임대인임을 당연한 전제로 하여 임대차보증금반환채무의 지급 금지를 명령받은 제3채무자의 지위는 임대인의 지위와 분리될 수 있는 것이 아니므로, 임대주택의 양도로 임대인의 지위가 일체로 양수인에게 이전된다면 채권가압류의 제3채무자의 지위도 임대인의 지위와 함께 이전된다고 볼 수밖에 없다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 참조).

질권자는 질권의 목적이 된 채권을 직접 청구할 수 있고, 채권의 목적물이 금전인 때에는 질권자는 자기 채권의 한도에서 직접 청구할 수 있으며(민법 제353조 제1, 2항), 질권설정을 승낙한 제3채무자는 변제으로써 질권자에게 대항할 수 없다(민법 제349조 제1항, 제450조). 위 규정과 앞서 본 법리를 종합하여 볼 때, 임대차보증금반환채무에 대하여 질권을 설정한 경우 질권설정 사실을

통지받거나 이를 승낙한 제3채무자의 지위와 임대차보증금반환채무의 지급 금지를 명령받은 채권가압류의 제3채무자의 지위를 달리 볼 이유가 없으므로, 대항력 있는 임대주택의 양도로 임대인의 지위를 승계한 양수인은 임대차보증금반환채권에 관한 근질권의 제3채무자 지위도 임대인의 지위와 함께 승계한다고 봄이 상당하다.

2) 위 기초사실에 따르면, 피고 C은 근질권자인 G은행에 이 사건 임대차보증금반환채권에 대한 질권설정을 통지받은 제3채무자이고, 피고 회사가 이 사건 부동산의 소유권을 취득할 당시 임차인인 피고 B는 이미 이 사건 부동산의 인도와 전입신고를 마쳐 주택임대차보호법상의 대항력을 가지고 있었으므로, 피고 회사는 피고 C으로부터 이 사건 임대차보증금반환채권의 채무자로서의 지위뿐 아니라 위 근질권의 제3채무자의 지위를 승계하였다고 봄이 상당하다.

3) 이에 대하여, 피고 회사는, 피고 B와 피고 C 사이의 이 사건 부동산에 관한 임대차계약은 임대차보증금 1,500만 원, 차임 월 60만 원으로 된 이 사건 임대차계약이 진정한 것이고, 임대차보증금 1억 6,000만 원으로 된 이 사건 허위 임대차계약서는 허위로 작성된 것에 불과한데, 피고 회사는 경매절차에서 이 사건 허위 임대차계약서에 관한 내용을 알지 못한 채 이 사건 부동산을 낙찰 받았고, 이후 피고 B와 사이에 이 사건 임대차계약에 관한 정산까지 마무리 하였으므로, 이 사건 허위 임대차계약서를 전제로 한 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지의 주장을 한다.

위 기초사실에서 따르면, 이 사건 허위 임대차계약서는 피고 B와 피고 C 사이에 G은행으로부터 대출을 받기 위하여 허위로 작성된 것으로서, 이 사건 허위 임대차계약서에 관한 피고 B, C 사이의 약정은 통정허위표시로서 무효로 보이기는 하나, 원고는 위와 같은 통정허위표시에 기초하여 구상권 취득에 관한 법률상 이해관계를 가지게 된 민법 제108조 제2항 소정의 제3자에 해당한다 할 것이고, 한편, 이러한 제3자는 선의로 추정되므로, 원고가 이러한 사정을 알았다는 점에 관하여 아무런 주장 및 입증이 없는 이 사건에서 피고 회사는 이 사건 허위 임대차계약서에 관한 약정이 무효임을 전제로 원고에게 대항할 수 없다고 할 것이다. 따라서 피고 회사의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 원고의 대위변제로 인한 근질권 행사 여부

보증인 등 변제할 정당한 이익이 있는 제3자는 변제로 당연히 채권자를 대위하고, 자기의 권리에

의하여 구상할 수 있는 범위에서 채권자의 담보에 관한 권리를 행사할 수 있다(민법 제481조, 제482조).

위 기초사실에 의하면, 원고는 보증인으로서 채권자인 G은행에 대한 피고 B의 대출 원리금 채무를 변제하였으므로 G은행을 대위하여 근질권의 제3채무자인 피고 회사에게 직접 위 근질권의 한도액인 1억 5,360만 원의 범위 내에서 근질권을 행사할 수 있게 되었다.

다. 소결론

따라서 피고 C로부터 위 근질권의 제3채무자의 지위를 승계한 피고 회사는 위 근질권의 한도인 1억 5,360만 원의 범위 내에서 피고 B, C와 공동하여 채권자인 G은행을 대위함으로써 위 근질권을 행사하는 원고에게 131,285,713원 및 이에 대하여 원고가 구하는 보험금 지급일 다음날인 2020. 4. 14.부터 보험금 지급일로부터 30일까지인 2020. 5. 13.까지는 약정 지연이율인 연 6%의, 그 다음날부터 이 사건 소장부분 최종송달일인 2020. 8. 11.까지는 약정 지연이율인 연 6.56%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 각 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박강민