인천지방법원 2024. 11. 13 선고 2024가단279934 판결 [구상금 청구의 독촉사건]

전 문

원 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 정의 담당변호사 최지우

피 고 A

변 론 종 결 2024. 10. 16.

판 결 선 고 2024. 11. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 77,000,000원 및 이에 대하여 2024. 5. 18.부터 2024. 7. 25.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 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

○ B은 2021. 8. 14. 그 소유인 인천 미추홀구 C건물 D호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 E에게 임대차보증금 7,700만 원, 임대차기간 2021. 9. 10.부터 2023. 9. 9.까지로 정하여 임대하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, E은 2021. 8. 17. 확정일자를 받고, 2021. 9. 10. 전입신고를 한 후 같은 날부터 이 사건 주택에 거주하였다.

○ 이 사건 주택에 관하여 2021. 10. 8. 피고 명의로 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

○ E은 원고와 사이에 보증금액 7,700만 원, 보증기간 2021. 9. 10.부터 2023. 10. 6.까지, 주채무자 피고, 보증채권자 E으로 정하여 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채무를 보증하는 내용의 전세금반환보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ E은 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 임대차보증금을 반환받지 못하자 원고에게 이 사건 보증계약에 따른 보증채무의 이행을 청구하였고, 원고는 E이 이 사건 주택에서 퇴거하였음을 확인한 다음 2024. 5. 17. E에게 임대차보증금 7,700만 원을 대위변제하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 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 7,700만 원 및 이에 대하여 이 사건 주택이 피고에게 인도된 후로서 위 대위변제일 다음 날인 2024. 5. 18.부터 이 사건 지급명령 정본이 피고에게 송달된 2024. 7. 25.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 주택에 관하여 전세사기 주범인 F이 피고를 기망하고 불상의 대리인을

통해 위조된 피고의 인감도장을 이용해 피고 명의로 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 하였으므로, 이 사건 주택의 소유자가 아닌 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대인 지위를 승계하지 않고, 임대차보증금반환채무도 부담하지 않는다는 취지로 주장한다.

소유권이전등기가 경료된 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 있고(대법원 1992. 10. 27. 선고 92다30047 판결 등 참조), 나아가 소유권이전등기가 전 등기명의인의 직접적인 처분행위에 의한 것이 아니라 제3자가 개입된 처분행위에 의하여 이루어진 경우에, 현 등기명의인이 그 제3자가 전 등기명의인으로부터 대리권을 수여받았거나 당해 부동산에 관한 명의신탁자 등 실질적인 처분권한을 보유한 자의 허락을 받고 처분행위를 하였다고 주장하는 경우에는 현 등기명의인의 등기가 적법하게 이루어진 것으로 추정된다 할 것이므로, 위 등기가 원인무효임을 이유로 그 말소를 구하는 전 등기명의인으로서는 그 반대사실, 즉 그 제3자에게 전 등기명의인을 대리할 권한이나 실질적인 권리자의 동의가 없었다거나 또는 그 제3자가 전 등기명의인의 등기서류를 위조하였다는 등의 무효사실에 대한 증명책임을 진다 할 것인바(대법원 2009. 6. 25. 선고 2009다10386 판결, 대법원 1995. 5. 9. 선고 94다41010 판결, 대법원 1997. 4. 8. 선고 97다416 판결 등 참조), 위와 같은 법리는 현 등기명의인이 그 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 적법성을 부인하는 경우에도 마찬가지라고 할 것이다.

그런데 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 있으므로 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박상훈