

서울중앙지방법원 2022. 7. 18 선고 2021가단5110939 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(변경전 상호: 주식회사 E)

4. F

소송대리인 법무법인 온 담당변호사 김찬문

소송복대리인 변호사 송정섭

변 론 종 결 2022. 3. 21.(피고 1. 내지 3.에 대하여) 2022. 6. 13.(피고 4.에 대하여)

판 결 선 고 2022. 7. 18.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 127,910,177원 및 이에 대하여 2021. 4. 2.부터 2021. 8. 17.1) 까지는 연 5.57%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 C은 피고 B와 연대하여, 1억 5,360만 원의 한도 내에서, 원고에게 제1항 기재 금액을 지급하라.
3. 원고의 피고 주식회사 D 및 F에 대한 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중

- 가. 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고,
나. 원고와 피고 주식회사 D, F 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
5. 제1항, 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B에 대한 청구: 주문 제1항 기재와 같다.
2. 원고에게, (1) 주위적으로 피고 C은, (2) 제1예비적으로 피고 주식회사 D은, (3) 제2예비적으로 피고 F는, 피고 B와 공동하여 1억 5,360만 원의 한도 내에서 주문 제1항 기재 금원을 지급하라.

이 유

1. 청구의 표시: 별지 청구원인 기재와 같다.
2. 피고 B에 대한 인정근거: 자백간주 판결 (민사소송법 제150조 제3항, 위 피고는 답변서도 제출하지 않았고 법정에도 출석하지 않았다)

3. 피고 C, 주식회사 D, F에 대한 청구 부분

가. 이 사건의 경위

○ 피고 F는 ‘G’이라는 상호로 주택신축판매업, 분양업 등에 종사한다[올라 2 및 2022. 2. 17.자 원고 구석명신청서 참조].

○ 피고 F는 2017. 11. 13. 용인시 처인구 H 외 1필지 지상 제7층 I호(이하 이 사건 부동산이라 칭한다)에 관하여 소유권보존등기를 마친 후, 같은 날 J 주식회사 앞으로 신탁등기를 경료하였다[갑 1].

- 이후, 피고 F는 2018. 4. 18. 이 사건 부동산에 관하여 신탁재산 귀속을 원인으로 소유권을 환원받았다가, 재차 같은 날 K은행 앞으로 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 경료해 주었다[갑 1].
- 피고 B는 2018. 11. 23. 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하였다. 임대차보증금은 1억 6,000만 원이고, 기간은 2018. 12. 10.부터 2020. 12. 9.까지로 약정하였다. 임대차계약서(갑 2호증)의 임대인란에는 피고 F의 인적사항이 기재되어 있고, 그 옆에는 피고 F 명의의 막도장이 날인되어 있다2) [갑 2].
- 피고 B는 2018. 11. 27. 위 임대차계약서에 관하여 확정일자를 부여받는 한편, 2019. 12. 10. 이 사건 부동산을 인도받아 입주하고 같은 날 전입신고도 마쳤다[갑 2, 올라 5]. 이로써 주택임대차보호법이 정한 ‘대항력’을 취득하였다.
- 한편, 피고 B는 임대차보증금을 조달하기 위하여 2018. 12. 10. 원고와 별지 청구원인 기재와 같이 개인금융신용보험약정을 체결하고, 원고가 L은행 앞으로 발행한 개인금융신용보험증권을 토대로 2018. 12. 21. L은행으로부터 1억 2,800만 원을 대출받았다. 그 외, L은행의 질권 설정내역은 별지 청구원인 기재와 같다.
- 피고 주식회사 D(변경전 상호: 주식회사 E, 이하 ‘피고 회사’라 칭한다)은 2018. 12. 12. 피고 F로부터 이 사건 부동산을 1억 9,200만 원에 매수하였다[갑 1, 올라 1, 2].
- 피고 F는 2018. 12. 14. 이 사건 부동산에 관하여 신탁재산 귀속을 원인으로 소유권을 환원받은 다음, 같은 날 피고 회사 앞으로 2018. 12. 12.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 경료해 주었다[갑 1].
- 이 사건 부동산은 2019. 1. 17. 피고 C 앞으로 2019. 1. 15.자 매매를 원인으로 소유권이전등기가 마쳐졌다[갑 1].
- 이 사건 부동산의 소유자 변경을 확인한 L은행측은 2019. 2. 22. 피고 C과 통화하여 임대인 지위 승계 및 임대차보증금반환채권에 대한 질권설정 내용을 모두 통보확인하는 한편, 2019. 2. 25. 피고 C에게 질권설정통지에 관한 안내문도 내용증명으로 발송하여 2019. 2. 26. 도달하였다[갑 7-6, 7-7, 9].
- 근저당권자 M의 신청으로 2019. 8. 7. 이 사건 부동산에 관한 임의경매개시결정(수원지방법원

N)이 내려져 경매절차가 진행되었고, 피고 B는 2019. 10. 11. 위 경매절차에 보증금 1억 6,000만 원에 대한 권리신고 및 배당요구신청서를 제출하였다[갑 1, 을라 5].

○ 피고 B는 경매진행 중3) 이 사건 부동산에서 퇴거하였고, 이 사건 부동산은 2020. 9. 29. 경매절차에서 제3자에게 낙찰매각되었다[소장 및 갑 1].

나. 이 법원의 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 부동산에 관한 임대인 지위는 최종적으로 피고 C에게 승계되었음이 인정된다. 그에 따라 L은행 등으로부터 질권설정통지 등에 관한 안내절차도 모두 마쳐졌다. 피고 F 및 피고 회사는 이로써 면책되었다.

원고의 이 부분 청구는 피고 C에 한하여 이유 있어 받아들이고, 나머지 피고들에 대한 (예비적) 청구는 모두 받아들이지 않는다.

판사 서영호

별지

- 1) 이 사건 소장부분이 피고들에게 마지막으로 송달된 날이다.
- 2) 피고 F는 갑 2호증에 대하여 ‘부인’으로 증거의견을 밝혔고, 피고 F에 관한 한 그 진정성립을 인정할증거가 없기는 하나, 다른 한편으로 갑 9호증의 기재에 의하면 피고 F는 임대차계약 체결 직후인 2018. 12. 5. L은행측과 통화하면서 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약이 체결되었고 임차인이 보증금을 대출받아 그 금액이 피고 F의 통장으로 입금될 예정이라는 사정을 알고 있었으므로(다만, 이는 피고 F가 임대인 지위에서 그 보증금을 수령하는 것이 아니라, 그 무렵 피고 회사와 체결한 매매계약에 따라 매수인의 매매대금 지급 명목으로 임차인을 통해 대출받은 금액이 입금되는 것으로 알고있었다,고 피고 F는 주장한다), 객관적인 사실관계 파악 및 사건의 진행경과 정리에 필요한 범위에서이를 증거로 거시한다.
- 3) 원고는 이 사건 소장에서, 피고 B가 경매절차 진행 이전에 이 사건 부동산에서 퇴거하였다고

주장하나, 올라 5호증의 기재에 의하면 피고 B는 경매절차가 진행중이던 2019. 10. 11. 당시 이 사건 부동산소재지를 송달장소로 신고한 사실이 인정된다.