

인천지방법원 2024. 12. 4 선고 2024가단278245 판결 [구상금 청구의 독촉사건]

전 문

원 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 김경섭

피 고 A

변 론 종 결 2024. 11. 20.

판 결 선 고 2024. 12. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게 137,000,000원 및 이에 대하여 2024. 5. 4.부터 2024. 7. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 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. 인정사실

가. B는 2021. 9. 24. C과 사이에 인천광역시 계양구 D건물 제5층 E호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 137,000,000원, 임대차기간 2021. 11. 12.부터 2023. 11. 12.까지로 정하여 임대하기로 하는 내용의 임대차(이하 '이 사건 임대차'라고 한다) 계약을 체결하였다.

나. C은 2021. 11. 12.경 이 사건 부동산에 관하여 주민등록을 마치고, 2021. 10. 28.경 위 임대차 계약서에 확정일자를 부여받았으며, 2021. 11. 12.부터 위 부동산을 인도받아 점유사용하였다.

다. 이 사건 부동산에 관하여 2021. 12. 3. 피고 명의로 2021. 11. 19.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. C은 2021. 12. 22. 원고와 이 사건 임대차보증금에 관하여 보증채권자 C, 보증금액은 137,000,000원, 보증기간은 2021. 11. 12.부터 2023. 12. 12.까지로 정한 전세보증금반환보증약정(이하 '이 사건 보증약정'이라 한다)을 체결하였다.

마. 이 사건 임대차가 종료되었음에도 피고가 임대차보증금을 반환하지 않자 C은 2023. 12. 12. 이 사건 부동산에 관하여 인천지방법원 2023카임15904호로 주택임차권등기명령을 받아 그 등기를 마쳤다.

바. 원고는 2024. 5. 3. 이 사건 보증약정에 따라 C에게 보증금 137,000,000원을 대위변제하였고, 그 무렵 C은 이 사건 부동산에서 퇴거하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 C이 이 사건 임대차에 관한 대항력을 갖춘 후 이 사건 부동산의 소유권을 양수함으로써, 임대인의 지위를 승계하는 한편 위 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 임대차보증금의 반환채무도 이전받았다 할 것이고(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결 참조), 원고는 이 사건 보증약정에 따라 C에게 이 사건 임대차보증금을 대위변제하였으므로, 피고는

원고에게 구상금 137,000,000원 및 이에 대하여 대위변제일 다음날인 2024. 5. 4.부터 이 사건 지급명령 정본 송달일인 2024. 7. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.나. 피고는, F이 불특정 대리인들을 통해 위조된 인감도장을 이용하여 이 사건 부동산을 피고에게 소유권 이전하고 피고의 위임 없이 이 사건 임대차에 관한 전세계약을 작성한 것이므로 피고는 원고에게 구상금을 지급할 의무가 없다는 취지로 주장하나, 갑 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 F에게 이 사건 부동산을 포함한 여러 부동산에 관한 매매계약 및 임대차계약에 관하여 포괄적인 대리권을 수여한 것으로 보이고, 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 등기가 원인 없이 마쳐진 것이라고 주장하는 쪽에서 그 무효 사유를 주장·증명할 책임을 지는데(대법원 1997. 9. 30. 선고 95다39526 판결 등 참조), 달리 피고가 위 주장을 인정할 증거를 제출하지 않았으므로, 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김진원