

대법원 2021. 10. 28 선고 2021다238650 판결 [구상금등청구의소] [공2021하, 2271]

판 시 사 항

주택의 공동임차인 중 1인이 [주택임대차보호법 제3조 제1항](#)에서 정한 대항력 요건을 갖춘 상태에서 임차 건물이 양도되는 경우, 공동임차인에 대한 보증금반환채무 전부가 임대인의 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무가 소멸하는지 여부(원칙적 적극) 및 이러한 법리는 계약당사자 사이에 공동임차인의 임대차보증금 지분을 별도로 정한 경우에도 마찬가지로인지 여부(적극)

판 결 요 지

주택의 공동임차인 중 1인이더라도 [주택임대차보호법 제3조 제1항](#)에서 정한 대항력 요건을 갖추게 되면 그 대항력은 임대차 전체에 미치므로, 임차 건물이 양도되는 경우 특별한 사정이 없는 한 공동임차인에 대한 보증금반환채무 전부가 임대인 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무는 소멸한다.

이러한 법리는 계약당사자 사이에 공동임차인의 임대차보증금 지분을 별도로 정한 경우에도 마찬가지로이다. 공동임차인으로서 임대차계약을 체결한 것은 기본적으로 임대차계약에 따른 권리·의무를 함께하겠다는 것이고, 임대차보증금에 관한 지분을 정하여 그 지분에 따라 임대차보증금을 지급하거나 반환받기로 약정하였다고 하더라도 임대차계약 자체를 지분에 따라

분리하겠다는 것이라고 볼 수는 없다. 공동임차인 중 1인이 취득한 대항력이 임대차 전체에 미친다고 보더라도 주택임대차보호법에 따른 공시의 목적, 거래관행 등에 비추어 임대차계약을 전제로 법률행위를 하고자 하는 제3자의 권리가 침해된다고 볼 수도 없다.

참 조 조 문

주택임대차보호법 제3조 제1항

재 판 경 과

부산지방법원 2023. 4. 19 선고 2021나65910 판결

대법원 2021. 10. 28 선고 2021다238650 판결

부산지방법원 2021. 5. 12 선고 2020나56247 판결

부산지방법원 2020. 7. 22 선고 2019가단340914 판결

전 문

【원고, 상고인】 서♡♡♡보험 주식회사

(소송대리인 법무법인 민주 담당변호사 김형근 외 1인)

【피고, 피상고인】 피고

【원심판결】[부산지법 2021. 5. 12. 선고 2020나56247 판결](#)

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 부산지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안 개요

원심판결 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 한○○○원자력 주식회사(이하 '한♡원'이라 한다)와 그 직원인 소외 1은 2018. 7. 17. 소외 2로부터 이 사건 아파트를 공동으로 임차하면서, 임대차보증금은 2억 원으로 하되 지분(한♡원 1억 3,000만 원, 소외 1 7,000만 원)을 별도로 정하고, 임대차기간은 2018. 7. 18. 부터 2019. 7. 17.까지로 정하였다.

나. 한♡원과 소외 1은 소외 2에게 임대차보증금을 지분대로 분담하여 지급하고 소외 1이 전입신고를 한 상태로 이 사건 아파트에 거주하였다.

다. 한♡원과 소외 1은 2018. 10. 17. 보증금반환채권을 담보하기 위해 원고와 신용보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였는데, 피보험자 한♡원과 소외 1, 보험가입금액 2억 원(한♡원 1억 3,000만 원, 소외 1 7,000만 원), 보험기간 2018. 7. 18.부터 2019. 8. 16.까지로 정하였다.

라. 피고는 2018. 11. 26. 이 사건 아파트의 소유권을 취득하여 소외 2의 임대인 지위를 승계한 다음, 2019. 1. 9. 유한회사 진●앤씨(이하 '진●앤씨'라 한다)에 위 아파트에 관하여 2019. 1. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 하였다(이하 위 등기부상 원인으로 기재된 매매를 '이 사건 매매계약'이라 한다).

마. 임대차기간이 만료되고 이 사건 아파트가 인도되었는데도 한♡원과 소외 1이 임대차보증금을 반환받지 못하게 되자, 원고는 2019. 11. 19. 이 사건 보험계약에 따라 한♡원과 소외 1에게 각 임대차보증금 지분에 해당하는 보험금을 지급하고, 피고를 상대로 구상금을 청구하는 등의 이 사건 소를 제기하였다.

2. 공동임차인 중 1인이 대항력 요건을 갖춘 경우에 그 효력이 미치는 범위

가.주택의 공동임차인 중 1인이더라도 [주택임대차보호법 제3조 제1항](#)에서 정한 대항력 요건을 갖추게 되면 그 대항력은 임대차 전체에 미치므로, 임차 건물이 양도되는 경우 특별한 사정이 없는 한 공동임차인에 대한 보증금반환채무 전부가 임대인 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무는 소멸한다.

이러한 법리는 계약당사자 사이에 공동임차인의 임대차보증금 지분을 별도로 정한 경우에도 마찬가지로 적용된다. 공동임차인으로서 임대차계약을 체결한 것은 기본적으로 임대차계약에 따른 권리·의무를 함께하겠다는 것이고, 임대차보증금에 관한 지분을 정하여 그 지분에 따라 임대차보증금을 지급하거나 반환받기로 약정하였다고 하더라도 임대차계약 자체를 지분에 따라 분리하겠다는 것이라고 볼 수는 없다. 공동임차인 중 1인이 취득한 대항력이 임대차 전체에 미친다고 하더라도 주택임대차보호법에 따른 공시의 목적, 거래관행 등에 비추어 임대차계약을 전제로 법률행위를 하고자 하는 제3자의 권리가 침해된다고 볼 수도 없다.

나. 원고는 공동임차인 중 소외 1만이 대항력 요건을 갖춘 이상 공동임차인 모두가 대항력을 취득할

수 없거나 적어도 요건을 갖추지 못한 한♡원은 대항력을 취득하지 못하므로 임대차보증금 전액 또는 그중 적어도 한♡원 지분에 대해서는 보증금반환채무가 여전히 피고에게 남아있다고 주장하였다. 그러나 원심은 한♡원과 소외 1의 피고에 대한 보증금반환채권은 불가분채권이므로 소외 1이 취득한 대항력은 임대차 전체에 미친다고 판단하여 원고의 주장을 배척하였다.

다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 계약당사자 사이에 한♡원과 소외 1의 임대차보증금 지분을 정하여 그 지분에 따라 임대차보증금을 반환받기로 약정했다고 볼 여지가 있으므로, 원심이 보증금반환채권을 일반적인 불가분채권으로 단정한 것은 부적절하다. 그러나 이와 별개로 소외 1이 취득한 대항력이 임대차 전체에 미친다고 판단한 결론은 정당하고, 상고이유 주장과 같이 공동임차인의 보증금반환채권의 법적 성격, 대항력이 미치는 범위에 관한 법리 등을 오해하거나 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당하는지 여부

가. 원심은 이 사건 매매계약이 통정허위표시로서 무효라는 원고의 주장에 대해 이를 인정할 증거가 없다는 이유로 배척하였다. 그러나 원심판단은 다음과 같은 이유로 그대로 받아들이기 어렵다.

나. 기록에 따르면 다음 사정을 알 수 있다.

부동산등기부에 표시된 이 사건 매매계약의 매매대금은 2억 4,000만 원인데, 진●앤씨는 소외 1이 이 사건 아파트에서 전출한 2019. 7. 18.로부터 한 달 남짓 지난 시점인 2019. 9. 2. 이 사건 아파트를 담보로 대출을 받고 채권최고액을 위 매매대금과 같은 2억 4,000만 원으로 한 근저당권설정등기를 하였다.

이러한 사정과 아울러, 원고는 진●앤씨의 재산상태와 자금상황, 보험금 청구 전후의 의심스러운 상황 등을 바탕으로 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당한다고 주장하였다. 피고는 원심 변론종결 시까지 이에 대하여 별다른 대응을 하지 않다가 원심 변론종결 이후에 비로소 이 사건 매매계약에

관하여 피고와 진●앤씨 사이에 작성되었다는 '매매계약서'와 매매대금 수수 내역이 나타나 있다는 '입출금거래내역'을 참고자료 형식으로 제출하였다.

다. 사정이 이와 같다면, 원심으로서의 변론을 재개하여 '매매계약서'와 '입출금거래내역'을 증거로 제출받고, 피고에게 통정허위표시 주장에 관한 입장과 위 문서가 뒤늦게 제출된 경위, 피고와 진●앤씨의 관계, 진●앤씨가 위와 같은 근저당권설정등기를 한 경위에 대하여 아는 것이 있는지 등에 관하여 묻고, 원고로 하여금 위 문서에 대한 증거항변 등 필요한 주장과 증명을 할 수 있는 기회를 부여함으로써 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당하는지 여부에 대해 실질적인 심리를 했어야 한다.

그런데도 이에 대한 아무런 심리도 하지 않은 채 통정허위표시를 인정할 증거가 없다고 판단한 원심판결에는 필요한 심리를 제대로 하지 않거나 법원의 석명의무에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

4. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 노정희(재판장) 김재형(주심) 안철상 이흥구