

광주지방법원 장흥지원 2016. 9. 21 선고 2016가소238 판결 [보증금 반환청구의 소]

재판경과

대법원 2019. 5. 16 선고 2017다226629 판결

광주지방법원 2017. 4. 14 선고 2016나57631 판결

광주지방법원 장흥지원 2016. 9. 21 선고 2016가소238 판결

전문

원고 A

소송대리인 공익법무관 이주영

피고 1. B

2. C

3. D

피고보조참가인 E

소송대리인 변호사 김정훈

변론종결 2016. 9. 7.

판결선고 2016. 9. 21.

주 문

1. 피고들은 망 F로부터 상속받은 재산의 범위 내에서 원고에게 각 6,000,000원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 보조참가로 인한 부분은 피고 보조참가인이 부담하고, 나머지는 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 원고에게 망 F로부터 상속받은 재산의 범위 내에서 각 6,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2002. 8. 15. F로부터 광주 동구 G 지상 주택 중 2층 부분(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 차임없이 보증금 1,800만 원, 기간 2002. 8. 18.부터 2004. 8. 17.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차'라 한다)하고, 2002. 8. 18.경까지 F에게 보증금 합계 1,800만 원을 지급한 후, 이 사건 주택을 인도받아 점유하기 시작하였다.

나. 원고는 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 만료된 이후 F에게 임대차보증금의 반환을

요구하였으나, F이 이를 반환해 주지 않자 이 사건 주택에 계속 거주하다가, 2005. 5. 21.

광주지방법원 2005카기1092호로 이 사건 주택에 관한 임차권등기명령을 받아 2005. 6. 28.

광주지방법원 제8792호로 주택임차권등기를 마쳤다.

다. F은 2005. 2. 22. 사망하였고, 망 F의 배우자인 소외 H, 자녀인 피고들과 소외 I이 망 F의 재산상 권리의무를 상속하였다.

라. I은 2005. 5. 10.경 망 F의 재산상속을 포기하는 신고를 하여 수리되었다. 피고 C과 H은 2005.

8. 11. 광주지방법원 가정지원 2005느단922호로 망 F의 상속을 한정승인하는 신고를 하여, 위

법원으로부터 2005. 8. 19. 위 신고를 수리하는 심판을 받았다. 피고 B, D은 2005. 9. 13.

광주지방법원 가정지원 2005느단1044호로 망 F의 상속을 한정승인하는 신고를 하여, 위

법원으로부터 2005. 9. 14. 위 신고를 수리하는 심판을 받았다.

마. H은 2008. 3. 22.경 사망하였고, 망 H의 자녀인 피고들이 망 H의 재산을 상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

기초사실에 의하면, 망 F의 원고에 대한 이 사건 임대차보증금반환채무를 상속한 피고들은, 망 F로부터 상속받은 재산의 범위 내에서 원고에게 각 상속지분에 따라 임대차보증금을 반환할 의무가 있는바, 피고들은 망 F로부터 상속받은 재산의 범위 내에서 원고에게 각 6,000,000원(= 18,000,000원 × 1/3)을 지급할 의무가 있다.

한편, 원고는 피고들이 각 반환하여야 할 위 임대차보증금에 대하여 이 사건 소장부분 송달일

다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급도 구하고 있으나, 원고

스스로 2016. 5. 11.경까지 이 사건 주택을 점유하였음(원고 누나인 J 및 원고 지인인 K을 통한 간접점유)을 자인하고 있을 뿐만 아니라, 달리 원고가 이 사건 주택을 피고들에게 인도하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 피고들에 대한 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

3. 피고 보조참가인의 소멸시효 항변에 관한 판단

가. 피고 보조참가인 항변의 요지

이 사건 임대차계약은 2004. 8. 17. 종료하였는데, 원고는 그 후 10년간 이 사건 임대차보증금반환채권을 행사하지 않았으므로, 이 사건 임대차보증금반환채권은 시효로 소멸하였다.

나. 판단

1) 주택임대차보호법 제4조 제2항은 "임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다."고 규정하고 있는바, 이는 주로 기존 임대인으로부터 임대차보증금을 지급받은 후 이를 새로운 임대인에게 지급하는 방법으로 계약이 이루어지는 주택임대차의 특성상 임차인의 생활기반에 해당하는 임대차보증금의 회수를 적극적으로 보장하고, 임대차보증금을 반환받지 못한 경우 임차인으로 하여금 계속하여 적법하게 임대목적물인 주택을 사용·수익할 수 있게 함으로써 주택임차인을 보다 두텁게 보호하기 위하여 마련된 규정이다. 다만 임차인이 임대차보증금을 반환받지 못하였음에도 임대차목적물의 점유를 임대인에게 이전하여 임대인이 목적물을 사용·수익하거나 타인에게 임대한 경우에는 임차인 보호를 위해 기존 임차인과 임대인 사이의 임대차관계가 존속하는 것으로 간주할 실익이 없을 뿐만 아니라, 실제 사실관계와도 상충하여 권리관계의 불안을 초래할 위험이 있으므로 위 규정에 따라 임대차관계가 존속하는 것으로 간주되는 것은 임대차보증금을 반환받지 못한 주택임차인이 임대차기간 만료 후에도 임대차목적물을 직접 또는 간접점유함으로써 그 사실상 지배를 유지하고 있는 경우로 한정하여 해석함이 상당하다. 한편, 이와 같이 임대차기간 만료 후에도 주택임대차보호법 제4조 제2항에 따라 임대차관계가

존속하는 것으로 간주되는 경우에는 다음과 같은 이유로 그 임대차보증금반환채권의 소멸시효가 진행하지 않는다고 봄이 타당하다.

가) 시효제도는 일정 기간 계속된 사회질서를 유지하고 시간의 경과로 인하여 곤란해지는 증거보전으로부터 구제를 꾀하며 자기 권리를 행사하지 않고 소위 권리 위에 잠자는 자를 법적 보호에서 제외하기 위하여 규정된 제도인데, 임차인이 임대차보증금을 반환하기 위하여 임대차목적물을 계속하여 점유하고 있는 경우 그를 권리 위에 잠자는 자라고 보기 어렵다.

나) 임대차보증금을 반환하지 못하여 임대차 관계가 여전히 존속하는 것으로 간주됨에도 불구하고, 그 전제가 되는 임대차보증금반환채권만이 소멸시효의 완성으로 소멸한다는 것은 논리적으로 모순되고, 임대차관계가 존속하는 한 임대차보증금반환채권도 여전히 유효하게 존속한다고 보는 게 합리적이다.

다) 임대차기간 만료 후 임대차보증금을 반환하지 않고 그 목적물도 점유하고 있지 않은 임대인과 임대차보증금을 반환하기 위해 목적물을 계속하여 점유·사용하고 있는 임차인을 비교하면 임차인의 상태를 더욱 보호하여야 할 필요성이 크다.

2) 살피건대, 원고가 피고들로부터 이 사건 임대차보증금을 반환하지 못하였음은 앞서 본 바와 같고, 갑 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 누나인 J 및 지인인 K을 통하여 2016. 5. 11.경까지 이 사건 주택을 직접 또는 간접적으로 점유하였음을 인정할 수 있다. 위와 같은 사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고와 망 F의 상속인인 피고들 사이의 이 사건 주택에 관한 임대차관계는 주택임대차보호법 제4조 제2항에 따라 적어도 2016. 5. 11.경까지는 존속되었다고 할 것이고, 따라서 위 2016. 5. 11.경까지는 이 사건 임대차보증금반환채권의 소멸시효 역시 진행하지 않았다고 보아야 할 것이다. 그런데 원고는 2016. 3. 18. 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 임대차보증금반환채권이 시효로 소멸하였다는 피고 보조참가인의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김두희