

부산지방법원 동부지원 2020. 11. 19 선고 2019가단222944 판결 [보증금반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 조현기

소송복대리인 변호사 박준호

피고1. B

소송대리인 C

2. 주식회사 D

소송대리인 법무법인 진심

담당변호사 윤두철, 장우혁

변론 종결2020. 10. 8.

판결 선고2020. 11. 19.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적으로 피고 B은 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2015. 5. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비유로 계산한 돈을

지급하라.

2. 예비적으로 피고 주식회사 D은 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부산 남구 E, F 대지의 전 소유자이고, G은 H 대지와 그 지상 건물인 I모텔(이하 '이 사건 모텔'이라 한다)의 전 소유자이다.

나. 원고는 이 사건 모텔을 임차하여 그 운영을 시작하면서 2014. 5. 5. 피고 B과 사이에 이 사건 모텔의 주차장 부지로 사용하기 위하여 이 사건 모텔의 인근에 있는 부산 남구 J 대지(이하 '이 사건 주차장'이라 한다)에 관하여 임차보증금 50,000,000원, 월 차임 3,500,000원, 임대차기간 2014. 5. 5.부터 2년간으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

다. 원고와 G은 2015. 5. 6. 주식회사 K과 사이에 부산 남구 E, F, H 대지와 그 지상의 이 사건 모텔에 관하여 매매대금을 3,550,000,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 주식회사 K은 이 사건 매매계약에 따라 2015. 5. 28. 이 사건 매매계약의 목적 부동산들에 대하여 소유권이전등기를 경료하고 그 무렵 이 사건 주차장도 인도받았다.

마. 이 사건 매매계약의 계약서 특약사항란에는 "현재 임차해 사용하는 주차장은 그대로 승계한다"라는 문구가 기재되어 있다.

바. 원고는 주식회사 K을 상대로 이 법원 2016가단1047호로 '이 사건 매매계약 시 주식회사 K에게 이 사건 주차장을 승계하여 주면 주식회사 K은 원고에게 원고가 피고 B에게 지급한 임차보증금 5,000만 원을 이 사건 매매계약의 매매대금과는 별도로 지급한다'는 취지의 특약을 하였으므로 주식회사 K은 원고에게 5,000만 원을 지급하라'는 소송을 제기하였으나, 2016. 9. 28. 매매대금에

위 임대차보증금 채권 부분도 포함되어 있고 추가 대금 지급 약정은 없다는 취지로 원고 패소판결을 받았고 위 판결은 2017. 6. 8. 항소심을 거쳐 그 즈음 확정되었다(이하 '관련 사건 판결'이라 한다). 사. 피고 B은 2016. 2. 4. 피고 주식회사 D에 이 사건 주차장을 매도하면서 피고 주식회사 D이 이 사건 주차장에 대한 임대차보증금을 포함한 모든 권리를 포괄적으로 양수하기로 하고, 잔금에서 이 사건 주차장에 대한 위 임대차보증금 5,000만 원을 공제하였다.

아. 피고 주식회사 D은 2016. 3. 12. 주식회사 K과 사이에 이 사건 주차장에 관한 임대차계약을 체결하면서 그 특약사항으로 '전세보증금 5,000만 원은 원고와 주식회사 K이 소송 중이라 그 판결에 따라 전세보증금의 소유권이 원고로 판결될 시 피고 주식회사 D이 원고에게 5,000만 원을 지급하고, 주식회사 K은 전세보증금 5,000만 원을 피고 주식회사 D에게 새로 지급해야 한다. 단, 주식회사 K으로 소유권이 판결될 시는 전세보증금으로 유지한다'고 약정하였다.

자. 피고 주식회사 D과 주식회사 K은 2016. 8. 24. 이 사건 주차장에 관한 임대차계약을 합의해지하기로 하면서 임차보증금 5,000만 원과 관련하여 '전세보증금 5,000만 원은 원고와 주식회사 K이 소송 중이므로 그 판결에 따라 전세보증금의 소유권이 원고로 판결될 시 피고 주식회사 D은 원고에게 5,000만 원을 지급하고, 주식회사 K으로 판결될 시 주식회사 K에게 지불한다'는 내용의 합의를 하였다.

차. 이후 원고가 주식회사 K을 상대로 보증금 상당의 약정금 지급을 구한 관련 사건 판결이 선고되었고, 이에 따라 피고 주식회사 D은 2017. 7. 13. 주식회사 K에게 임차보증금 5,000만 원 중 연체차임 등을 공제한 35,726,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1 내지 4호증, 을가 제1호증, 을 나 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 모텔을 주식회사 K에 매도하면서 이 사건 주차장에 관한 임차권을 승계하기로 약정하였으나, 원고가 주식회사 K을 상대로 위 보증금 5,000만 원을 청구하는 관련 사건 판결에서 패소하였는바, 원고는 여전히 이 사건 주차장에 관한 임차보증금 반환채권을 가진다고 할 것이고, 가사 위 채권을 주식회사 K에게 양도하였다고 하더라도 양도통지를 한 사실이 없으므로, 원고와 이

사건 주차장에 관한 임대차계약을 체결한 피고 B(주위적 청구) 또는 현재 이 사건 주차장의 소유자인 피고 주식회사 D(예비적 청구)은 원고에게 임차보증금 5,000만 원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

3. 판단

이 사건의 쟁점은 이 사건 주차장에 관한 임차보증금 반환채권이 원고와 주식회사 K 중 누구에게 귀속되는지 여부이다.

그런데, 앞에서 본 인정사실과 경위 및 관련 사건 판결의 내용 및 원고가 관련 사건 판결 이후 이 사건 소 제기 이전까지 피고들에 대하여 보증금의 반환을 청구한 사실이 없어 보이는 점 등에 비추어 보면 원고는 주식회사 K에게 이 사건 주차장에 관한 권리를 양도하면서 임차보증금 반환채권까지 양도하였다고 봄이 상당하다. 원고도 주식회사 K에 대한 관련 사건에서 임차보증금 반환채권을 포함하여 이 사건 주차장에 관한 권리를 모두 양도하였으나 다만 그 대금 상당액을 추가로 지급하여야 한다는 취지로 주장한 바 있다.

그렇다면, 원고는 이 사건 주차장에 관한 임차보증금 반환채권을 주식회사 K에 양도한 자로서 피고들에 대하여 이 사건 주차장에 관한 임차보증금의 반환을 구할 수 있는 지위에 있지 아니하다. 설사 원고가 피고들에게 채권양도 통지를 하지 않았다고 하더라도 이는 임대인에 대한 대항요건일 뿐 원고가 이 사건 채권의 유효한 권리자가 되는 것은 아니고, 앞에서 본 인정사실에 의하면 피고들은 원고와 주식회사 K과의 법정다툼 과정에서 승리하는 자에게 임차보증금을 반환하기로 하면서 묵시적으로나마 임차보증금 반환채권 양도를 승인하였다고 봄이 상당하다.

따라서, 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사정정호