

서울고등법원 2015. 12. 17 선고 2015나2025943 판결 [전세보증금 반환청구 등]

---

### 재판경과

서울고등법원 2015. 12. 17 선고 2015나2025943 판결

서울서부지방법원 2015. 5. 7 선고 2014가합31592 판결

### 전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인1. B

2. C

변론종결 2015. 11. 26.

판결 선고 2015. 12. 17.

제1심판결 서울서부지방법원 2015. 5. 7. 선고 2014가합31592 판결

### 주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

### 청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 주위적으로, 피고 B은 피고 C에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라. 피고

C은 피고 B으로부터 위 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 120,000,000원을 지급하라.

예비적으로, 피고 B은 원고에게 120,000,000원 및 이에 대하여 2013. 9. 1.부터 이 사건 청구취지변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 피고 B에 대한 주위적 청구취지를 "피고 B은 2015. 8. 4. 피고 C에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라."로 하였다가, 당심에서 위와 같이 정정하였다).

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 D의 누나이고, 피고 B은 D의 전 배우자이다. 원고는 2009. 3. 26.부터 2013. 4. 13.까지 피고 B의 계좌로 합계 1억 3,755만 원을 송금하였다.

나. 피고 C 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2013. 7.경 임대차보증금을 1억 2,000만 원(이하 '이 사건 보증금'이라 한다)으로 한 임대차계약이 체결되었고, 피고 B은 그 무렵부터 이 사건 부동산에서 거주하고 있다.

다. 피고 B은 2013. 8. 29. 원고에게 '피고 B은 이 사건 보증금을 원고에게 양도할 것을 약속함. 원고는 계약기간 2013. 8. 5.부터 2015. 8. 4.까지가 계약 만료이지만 부모님께 자식으로서의 도리를 못하거나 책임감(생활비 200,000원)을 다하지 못할 시에는 계약 만료 전에 원고에게 명도 이전하거나 타인에게 임대하여 보증금을 지불한다. 만일 약속이 이행되지 않을 시에는 원고의 임의로 부동산에 의뢰하여 보증금을 찾아가거나 소송을 제기한다.'라는 내용의 각서(이하 '2013. 8. 29.자 각서'라 한다)를 작성하여 주었다.

라. 피고 B은 2013. 8. 26. 원고에게 피고 C에 대한 이 사건 보증금 반환채권을 양도한다는 내용의 채권양도증서를 작성하고, 같은 달 30. 피고 C에게 내용증명우편으로 위 채권양도 사실을 통지하여 위 통지가 피고 C에게 도달하였다(이하 '이 사건 채권양도'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 4, 5, 9, 10, 12호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론

전체의 취지

## 2. 피고 B에 대한 주위적 청구와 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 피고 B은 피고 C으로부터 이 사건 부동산을 임차하였는데, 원고로부터 명의신탁 받은 아파트를 임의 처분한 것에 대한 보상과 차용금의 변제를 위하여 원고에게 이 사건 보증금 반환채권을 양도하였다. 따라서 피고 B은 피고 C에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있고<sup>1)</sup>, 피고 C은 피고 B으로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 이 사건 보증금 반환채권을 양수한 원고에게 이 사건 보증금 1억 2,000만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고들의 주장 원고가 피고 B의 계좌로 송금한 돈은 대여금이 아니라 동생 부부인 D과 피고 B의 생활비, 양육비 등으로 무상 증여한 돈이거나 피고 B의 친정어머니의 투자금을 반환한 것이다. 피고 C은 피고 B이 아닌 F과 임대차계약을 체결하였으므로, 이 사건 부동산의 임차인은 F이고 이 사건 보증금 반환채권자도 F이다.

### 나. 판단

1) 갑 제6, 7호증의 진정성립 여부 이 사건 부동산에 관하여 임대인 피고 C, 임차인 피고 B, 계약체결일 2013. 7. 20., 임대기간 2013. 8. 5.부터 2015. 8. 4.까지, 임대차보증금 1억 2,000만 원으로 기재된 피고들 명의의 임대차계약서(갑 제6호증)와 피고 C이 피고 B으로부터 1억 2,000만 원을 수령하였다고 기재된 피고 C 명의의 2013. 8. 5.자 영수증(갑 제7호증)이 있기는 하다. 그러나 갑 제6, 7호증이 피고들의 의사에 따라 진정하게 성립되었다고 인정할 만한 증거가 없고, 오히려 을나 제9호증의 기재, 제1심 증인 G, D의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 공인중개사 G은 2013. 7.경 F을 임차인으로 하여 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 중개하고, 임대차계약서에 F을 임차인으로 기재하였으며, F의 동생인 피고 B은 위 계약 체결 당시 동행하였던 사실, 피고 C이 D을 사문서위조 등으로 고소하였고, D은 피고 B을 임차인으로 기재한 임대차계약서(갑 제6호증)를 위조하였다는 범죄사실로 형사처벌을 받은 사실이 인정된다. 따라서 갑 제6, 7호증은 그 진정성립을 인정할 수 없어 증거로 삼을 수 없다.

2) 임대차계약의 당사자 확정 일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의

의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결, 대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다110125 판결 등 참조).

갑 제13호증, 을나 제1 내지 3, 8, 10호증의 각 기재, 제1심 증인 G, F의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C은 2013. 7. 11. F과 이 사건 부동산에 관하여 임대기간을 2013. 8. 12.부터 2015. 8. 11.까지, 임대차보증금을 이 사건 보증금 1억 2,000만 원으로 하는 임대차계약서(이하 '이 사건 임대차계약서' 또는 '이 사건 임대차계약'이라 한다)를 작성한 사실, F은 이 사건 보증금 명목으로 피고 B에게 2,000만 원을 빌려주었고, 그에 대한 담보로 이 사건 임대차계약이 종료되면 F이 피고 C으로부터 이 사건 보증금을 반환받아 위 대여금을 정산하고 남은 돈을 피고 B에게 지급하기로 하여 이 사건 임대차계약서를 작성하게 된 사실, F은 2013. 8. 5. 이 사건 부동산에 전입신고를 하고, 같은 날 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실이 인정된다. 한편, 피고 B이 원고에게 이 사건 보증금을 양도한다는 취지의 각서와 채권양도증서를 작성해 준 사실은 앞에서 본 바와 같고, 을가 제12호증의 기재, 제1심 증인 F의 증언, 제1심 법원의 일산새마을금고, 일산동구 H주민센터에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B과 D은 2013. 8. 5. 이 사건 부동산에 전입신고를 하고 그 무렵부터 이 사건 부동산에 거주하고 있는 반면, F은 이 사건 부동산에 거주하지 않고 있는 사실, F은 2013. 7. 30. 피고 B에 대한 대여금 2,000만 원을 F의 남편 I의 계좌에서 피고 C의 계좌로 송금하면서 송금명의인을 피고 B으로 하였고, 피고 B은 같은 날 피고 C의 계좌로 송금인의 표시 없이 수표 3,800만 원을 입금하는 등 나머지 임대차보증금을 지급한 사실도 인정된다.

그러나 이 사건 임대차계약서의 문언상 의미와 이 사건 임대차계약서 작성 경위 등을 고려할 때, 위와 같이 피고 B이 원고에게 이 사건 보증금 반환채권을 양도하였다거나 실제로 이 사건 보증금 대부분을

부담하고 이 사건 부동산에 거주하고 있다는 사실만으로는 피고 B을 이 사건 임대차계약의 임차인으로 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러므로 이 사건 임대차계약의 임차인은 이 사건 임대차계약서에 임차인으로 기재된 F으로 봄이 상당하고, 설령 피고 B을 이 사건 임대차계약의 실제 임차인으로 볼 수 있다고 하더라도 적어도 피고들과 F 사이에서 이 사건 임대차계약을 통하여 F에게 이 사건 보증금 반환채권을 귀속시키기로 하는 약정이 있었던 것으로 판단된다. 따라서 피고 B을 피고 C에 대한 이 사건 보증금 반환채권자라고 볼 수 없으므로, 피고 B의 원고에 대한 이 사건 채권양도는 아무런 효력이 없다.

#### **다. 소결론**

이와 같이 피고 B의 원고에 대한 이 사건 채권양도가 무효이므로, 원고가 이 사건 보증금 반환채권을 유효하게 양수하였음을 전제로 한 피고 C에 대한 이 사건 보증금 반환청구는 이유 없고, 피고 C을 대위하여 피고 B에 대해 이 사건 부동산의 인도를 구하는 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구 부분의 소는 피보전채권인 이 사건 보증금 반환채권이 인정되지 않으므로 부적법하다.

### **3. 피고 B에 대한 예비적 청구에 관한 판단**

#### **가. 원고의 주장**

피고 B은 원고로부터 명의신탁 받은 아파트를 임의 처분한 것에 대한 보상과 차용금의 변제를 위하여 2013. 8. 8.자 각서와 2013. 8. 29.자 각서를 통하여 원고에게 1억 2,000만 원의 지급을 약정하였으므로, 원고에게 이를 지급할 의무가 있다.

#### **나. 판단**

1) 먼저 2013. 8. 8.자 각서에 관하여 보건대, D과 피고 B이 2013. 8. 8. 원고에게 "D은 원고에게 8월 31일까지 전세보증금(1억 2천만 원)을 상환토록 하겠습니다."는 내용의 각서(갑 제8호증)를 작성해 준 사실은 인정된다. 그러나 위 전세보증금(1억 2천만 원)의 상환의무의 주체가 D임은 위 각서의 문언상 명백하므로 위 각서는 D이 원고에게 전세보증금 1억 2,000만 원을 상환한다는 내용이고, 피고 B이 D의 위 상환의무를 보증하는 의미로 위 각서에 서명하였다고 하더라도, 기초사실에서 인정한 바와 같이 위 각서가 작성된 후 피고 B이 원고에게 이 사건 보증금 반환채권을 양도한다는 내용의 2013. 8. 26.자 채권양도증서와 "전세보증금(일억 이천만 원)"을 양도한다는

내용의 2013. 8. 29.자 각서를 각 작성해준 점에 비추어 위 각서는 D 또는 그의 보증인인 피고 B이 이 사건 임대차계약의 임차인임을 전제로 원고에게 이 사건 보증금 1억 2,000만 원으로 상환하겠다는 뜻으로 해석될 뿐, 피고 B이 이 사건 보증금과 관계없이 원고에게 1억 2,000만 원을 지급하기로 약정하였다고는 해석되지 아니한다(이점은 제1심 증인 D이 2013. 8. 8.자 각서에 언급된 전세보증금 1억 2,000만 원이 이 사건 보증금이라고 증언한 사실에서도 알 수 있다). 그런데 피고 B을 이 사건 보증금의 반환채권자라고 볼 수 없음은 앞에서 본 바와 같으므로, 결국 위 각서를 근거로 한 원고의 주장은 받아들일 수 없다. 설령 D이 이 사건 임대차계약과 관계없이 원고에게 1억 2,000만 원을 지급하기로 약속하고 피고 B이 이를 보증하였다고 보더라도, 을가 제13 내지 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 D을 상대로 한 서울중앙지방법원 2013가합557252 소유권이전등기 청구소송에서 D에게 2009. 3. 26.부터 2013. 4. 13.까지 피고 B의 계좌로 송금한 1억 3,755만 원을 포함하여 합계 555,504,257원을 대여하였다는 이유로 위 돈의 반환을 구하였다가, 2014. 10. 29.경 D과 위 대여금 반환채권의 변제에 갈음하여 D로부터 D 소유 명의의 부동산을 이전받음과 동시에 위 대여금 반환채권이 모두 소멸되는 것으로 합의한 사실, 그 후 원고는 2014. 11. 3. D로부터 D 명의 부동산의 소유권을 이전받고 같은 달 12. D을 상대로 한 위 소를 취하한 사실이 인정되는 바, 이에 비추어 보면, 위 각서에 따른 D의 원고에 대한 1억 2,000만 원의 지급의무는 소멸하였고, 이에 따라 피고 B의 보증의무도 소멸하였다고 할 것이므로, 원고의 주장은 이점에서도 받아들이기 어렵다.

2) 다음으로 2013. 8. 29.자 각서에 관하여 보건대, 피고 B은 2013. 8. 29. 원고에게 '이 사건 보증금을 원고에게 양도하고, 피고 B이 며느리로서의 책임을 다하지 못할 경우 이 사건 임대차계약 만료 전에 이 사건 부동산을 원고에게 명도·이전하거나 이 사건 부동산을 타인에게 임대하여 이 사건 보증금을 지급하겠다'는 내용의 각서를 작성해 준 사실은 앞에서 본 바와 같다. 그러나 위 각서 역시 피고 B이 이 사건 임대차계약의 임차인임을 전제로 원고에게 이 사건 보증금 반환채권을 양도하거나 임차권을 양도하고 그 양도대금이나 이 사건 부동산을 전대하여 그 전대차보증금 등으로 책임을 지겠다는 것으로서 결국 이 사건 부동산에 관한 임차권으로써 원고에 대하여 어떠한 책임을 부담하겠다는 것이지, 이 사건 보증금과 관계없이 원고에게 1억 2,000만 원의 지급채무를

부담하겠다는 뜻으로 해석되지는 아니한다. 결국 위 각서를 근거로 한 원고의 주장도 받아들이기 어렵다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구 부분의 소는 부적법하여 각하하고, 피고 B에 대한 예비적 청구와 피고 C에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사여미숙**

**판사김무신**

**판사위광하**

**별지**

1) 원고는 피고 B에 대한 인도청구의 근거를 명확히 밝히고 있지 않으나, 원고의 피고 B에 대한 이 사건 보증금 반환채권의 이행을 구하기 위하여 피고 B의 피고 C에 대한 이 사건 부동산의 인도의무가 먼저 이행될 필요가 있으므로 피고 C을 대위하여 피고 B에게 이 사건 부동산의 인도를 구하는 것으로 보인다.