

서울고등법원 2017. 3. 31 선고 2016나2058124(본소), 2016나2058131(반소) 판결

[보증금반환 · 청구이의]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변론 종결 2017. 3. 24.

판결 선고 2017. 3. 31.

제 1 심판결 서울남부지방법원 2016. 8. 9. 선고 2015가단218550(본소), 2015
가단61372(반소) 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2016. 1. 20.부터 다 갚는
날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[원고가 당심에서 위와 같이 청구취지를 감축함으로써 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다.]

원고는 당초 피고와 제1심 공동피고(반소원고) C을 피항소인으로 하여 항소를 제기하였고, 이에 C이 항소기간 경과 후에 부대항소를 하였는데, 원고가 2017. 3.20. 청구취지 및 청구원인변경신청서를 제출하면서 C에 대한 항소를 취하하여, C의 부대항소도 그 효력을 잃게 되었다.]

이 유

1. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

C은 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 임대차계약을 체결하고, 피고에게 임대차보증금을 지급하였다. D는 2013. 4. 3. C의 피고에 대한 임대차보증금반환채권 중 120,000,000원에 관하여 서울남부지방법원 2013타채6165호로 채권압류 및 추심명령을 받았고, 위 명령은 2013. 4. 10. 제3채무자인 피고에게 송달되었다. 원고는 2013. 4. 22. D에게서 위 명령에 의하여 D가 피고로부터 지급받을 120,000,000원 상당의 임대차보증금반환채권을 양도받았고, 그 무렵 D가 피고에게 내용증명우편으로 위 채권양도 사실을 통지하였다. 이에 따라 양수인인 원고는 제3채무자인 피고에게 추심금 중 1억 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

피고는 2016. 1. 19.경 주식회사 쿠벤텍에 이 사건 부동산을 매도하였고, 그 후 주식회사 쿠벤텍 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 매매계약 체결 당시 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 매수인이 승계하기로 약정하였으므로, 피고로서는 원고의 청구에 응할 의무가 없다.

2. 판단

을 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 2016. 1. 19. 주식회사 쿠벤텍과 사이에 이

사건 부동산에 관하여 매매대금 890,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였고, 위 계약 당시 임차인의 임대차보증금 520,000,000원의 반환채무를 매수인이 승계하기로 약정하였으며, 2016.

2. 23. 주식회사 쿠벡텍 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 인정된다.

주택임대차보호법 제3조 제4항은 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있는바, 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임차주택이 양도된 경우에 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다. 나아가 임차인에 대하여 임대차보증금반환채무를 부담하는 임대인임을 당연한 전제로 하여 임대차보증금반환채무의 지급금지를 명령받은 제3채무자의 지위는 임대인의 지위와 분리될 수 있는 것이 아니므로, 임대주택의 양도로 임대인의 지위가 일체로 양수인에게 이전된다면 채권압류 등의 제3채무자의 지위도 임대인의 지위와 함께 이전된다고 볼 수밖에 없다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산에 대한 임대인의 지위와 채권압류 및 추심명령의 제3채무자의 지위가 피고에서 주식회사 쿠벡텍으로 이전되었다고 할 것이어서, 결국 피고는 임대차계약에 기한 임대차보증금반환채무를 면하게 되었다. 따라서 위 임대차보증금반환채권의 추심권자 및 그 양수인은 피고에게 더 이상 추심금을 청구할 수 없으므로, 원고의 이 사건 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 하고, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 윤성근, 판사 정수진, 판사 김수영

(별 지)

부동산의 표시

서울특별시 영등포구 제104동

[도로명주소]

서울특별시 영등포구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

21층 공동주택(아파트)

1층 105.14㎡ 2층 369.55㎡ 3층 369.55㎡

4층 369.55㎡ 5층 369.55㎡ 6층 369.55㎡

7층 369.55㎡ 8층 369.55㎡ 9층 369.55㎡

10층 369.55㎡ 11층 369.55㎡ 12층 369.55㎡

13층 369.55㎡ 14층 369.55㎡ 15층 369.55㎡

16층 369.55㎡ 17층 369.55㎡ 18층 369.55㎡

19층 369.55㎡ 20층 369.55㎡ 21층 259.32㎡

전유 부분건물의 표시

1. 제4층 제402호 철근콘크리트구조 157.87㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 대 19065.5㎡

대지권 종류 : 1. 소유권대지권

대지권 비율 : 19065.5분의 77.5648

- 이 상 -