

서울남부지방법원 2023. 5. 9 선고 2022가단273531 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

서울고등법원 2023. 11. 24 선고 2023나2024464 판결

서울남부지방법원 2023. 5. 9 선고 2022가단273531 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김학목

피 고 B

소송대리인 변호사 김문수

소송복대리인 변호사 이승헌, 이상보

변론종결 2023. 3. 28.

판결선고 2023. 5. 9.

주문

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 3억 원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

- 원고(임차인)는 2021. 4. 11. 피고 소유인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 임대차보증금 3억 원, 임대차기간 2021. 5. 31.~2023. 5. 30.인 임대차계약을 체결하였다. 이후 2021. 5. 31. 이 사건 부동산을 인도받으면서 피고에게 임대차보증금 3억 원을 지급하였고, 그 무렵 전입신고도 마쳤다.
- 피고는 2021. 6. 4. 이 사건 부동산에 관하여 C과 매매대금 3억 원인 매매계약을 체결하고 2021. 6. 7. C 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2. 임대인 지위 승계에 대한 적법한 이의 제기 여부

- 주택임대차보호법 제3조 제4항은 주택의 인도와 주민등록의 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있다. 이는 법률상 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상 권리의무 일체를 그대로 승계한다. 그 결과 양수인은 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무를 면하게 된다.

그러나 임차인 보호를 위한 주택임대차보호법의 입법취지에 비추어, 임차인이 임대인 지위 승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택 양도사실을 안 때부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있고, 그러한 경우 양도인의 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무는 소멸하지 않는다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결, 대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다251929 판결 참조). 이 경우 임차인은 임대인과의 임대차계약을 해지할 수 있고, 임차인의 해지통고 즉시 그 효력이 생긴다(대법원 1998. 9. 2. 자 98마100 결정,

대법원 1996. 7. 12. 선고 94다37646 판결 참조).

○ 원고는 2022. 8. 21. 이 사건 부동산 누수 문제를 상의하려고 피고에게 연락하였다가 비로소 이 사건 부동산 매도사실을 알게 되었다. 당시 원고가 신소유자의 연락처를 요청하자, 피고는 연락처가 없다고 답변하였다. 이에 원고는 2022. 9. 14. 피고에게 이 사건 임대차계약 해지를 통보하였다. 위 사실관계에 아래의 사정을 더하여 보면, 원고는 이 사건 부동산 매도사실을 안 때부터 상당한 기간 내에 임대인 지위 승계에 이의를 제기하고 임대차계약 해지 의사표시를 하였다고 보아야 한다. 이로써 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었으므로, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 임대차보증금 3억 원을 반환할 의무가 있다.

- 피고는 이 사건 임대차계약 체결 약 두 달 후인 2021. 6. 4. C에게 이 사건 부동산을 매도하였는데, 원고로부터 누수 문제로 연락을 받은 2022. 8. 21.까지 원고에게 위 매도사실을 알리지 않았다.

- 이 사건 임대차계약 당시 원고는 피고나 중개인으로부터 향후 매매로 임대인이 변경될 수 있다는 점은 고지 받았다. 그리고 당시 작성된 중개대상물확인설명서의 ‘㉠ 실제 관리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’ 란에는 ‘ 현재 임대인 거주 중이나 새로운 임차인은 입주 후 건물매매로 인해 임대인이 변경될 수 있으며, 임대인은 임차인에 대한 지위를 매수자에게 인계하기로 한다. 현 임차인은 이를 동의한다 ’고 기재되었으며, 원고는 위 서면에 서명하였다.

그러나 당시 원고는 이 사건과 같이 임대차보증금 지급 즉시 매매가 이루어진다는 점이나 자신의 임대차보증금과 매매대금이 동일한 점 등을 전혀 알지 못한 상태였는바, 원고가 이 사건 부동산의 매매 경위나 매수인의 자력 유무 등 신규 임대인과 사이의 신뢰관계를 보장할 만한 일체의 사정을 불문하고, 그 지위 승계를 사전에 허락하였다고 볼 수는 없다.

- 실제로도 C은 원고의 연락을 받고 이 사건 부동산 매매관계나 임대차관계에 관하여 잘 알지 못하는 듯한 태도를 취하였는바, 이처럼 매수인인 C의 자력 여부 등이 불확실한 상황에서 원고에게 임대인 지위 승계를 받아들이도록 강요하는 것은 부당하다. 원고로서는 실제로 이 사건 부동산이 매매된 후 그 매매가격과 이로써 알 수 있는 이 사건 부동산의 담보가치, 매수인의 자력과 임차인에 대한 태도 등을 고려하여 임대인 지위 승계에 관하여 이의 제기 여부를 결정할 선택권이 있다고 보아야 한다.

- 피고는 이 사건 임대차계약의 임대차보증금과 같은 금액으로 이 사건 부동산을 매도하여 매매대금

전부를 원고로부터 받은 임대차보증금으로 충당한 셈이 되었는데, 이는 원래 매도인이 부담하여야 할 매수인의 무자력 위험을 임차인인 원고에게 전가한 것에 다름 아니다. 그리고 임차인에게 아무런 사전 고지나 설명 없이 위와 같은 방식의 매매계약을 체결한 피고로서는 사후 그 실체를 파악한 임차인으로부터 이의제기를 당함에 따라 임대차보증금 반환의무를 부담하게 된다고 하더라도, 이는 자신이 감수하여야 할 위험에 불과하다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 강화석

[별지]

목록

1. 서울특별시 금천구 동

[도로명주소] 서울특별시 금천구

철근콘크리트구조 평지붕 5층 다세대주택

1층 17.6㎡

2층 161.23㎡

3층 161.23㎡

4층 161.23㎡

5층 157.43㎡

옥탑1층 17.6㎡

(연면적제외)

전유부분 건물의 표시

제5층 호

철근콘크리트구조 39.05㎡

대지권의 표시

대지권종류 : 1. 소유권대지권

대지권비율 416.9분의 28.93 글.

