

서울서부지방법원 2015. 5. 7 선고 2014가합31592 판결 [전세보증금 반환청구 등]

재판경과

서울고등법원 2015. 12. 17 선고 2015나2025943 판결

서울서부지방법원 2015. 5. 7 선고 2014가합31592 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2015. 4. 16.

판결 선고 2015. 5. 7.

주문

1. 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구 부분의 소를 각하한다.
2. 원고의 피고 B에 대한 예비적 청구 및 피고 C에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

주위적으로, 피고 B은 2015. 8. 4.이 도래하면 피고 C에게 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건

부동산'이라 한다)을 인도하라. 피고 C은 피고 B으로부터 이 사건 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 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 D의 전 부인이고 원고는 D의 누나이다. 원고는 2009. 3. 26.부터 2013. 4. 13.까지 피고 B 명의 계좌로 합계 1억 3,755만 원을 송금하였다.

나. 피고 C은 이 사건 부동산의 소유자이다. 한편 이 사건 부동산에 관하여 2013. 7.경 임대차보증금을 1억 2,000만 원(이하 '이 사건 보증금'이라 한다)으로 하는 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 계약만료이지만 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 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하여 주었다.

라. 피고 B은 2013. 8. 26. 원고에게 자신의 피고 C에 대한 이 사건 보증금 1억 2,000만 원 반환채권을 양도한다는 내용의 채권양도계약을 체결하였고(이하 '이 사건 채권양도'라 한다), 같은 달 30. 피고 C에게 내용증명우편으로 위 채권양도 사실을 통지하여 같은해 9. 2. 위 통지가 피고 C에게 도달하였다.

[근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 4, 9, 10, 12호증, 을나 제4호증(가지번호 있는 것은 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 임차하였고, 원고는 피고 B에게 1억 3,755만 원을 대여한 대가로 피고 B의 피고 C에 대한 이 사건 보증금반환채권을 양수하였다. 따라서 피고 B은 이 사건 부동산에 대한 임대차계약이 만료되는 2015. 8. 4. 피고 C에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.1) 또한 피고 C은 피고 B으로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 이 사건 보증금반환채권을 양수한 원고에게 이 사건 보증금 1억 2,000만 원을 지급하여야 한다.
- 2) 피고들의 주장 원고가 피고 B에게 송금한 금원은 대여금이 아니라 피고 B과 D의 생활비와 양육비 등으로 무상으로 증여한 금원이거나 피고 B의 친정어머니 E의 투자금을 반환한 금원이다. 피고 C은 피고 B이 아닌 F과 임대차계약을 체결하였으므로 이 사건 부동산의 임차인은 F이고 임대차계약 종료시 이 사건 보증금반환채권도 F에게 있다.

나. 판단

- 1) 갑 제6, 7, 8호증의 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 된 임대차계약서(갑 제6호증)와, 피고 C이 피고 B으로부터 1억 2,000만 원을 수령하였다는 피고 C 명의로 된 2013. 8. 5.자 영수증(갑 제7호증)이 작성되었다. 또한 'D은 원고에게 8. 31.까지 전세보증금을 상환토록 하겠습니다(1억 2천만 원).'라는 내용으로 D과 피고 B 명의의 서명이 기재된 2013. 8. 8.자 각서(갑 제8호증)가 작성되었다.

이에 대하여 피고들은 D이 원고에게 보여주기 위하여 피고들 명의로 된 갑 제6, 7호증과 갑 제8호증 중 피고 B의 서명부분을 위조하였다고 항변하므로 위 각 서증의 진정성립 여부에 관하여 보건대, 위 각 서증이 피고들의 의사에 따라 진정하게 성립되었다고 인정할 증거가 없다. 오히려 을나 제9호증의 기재, 증인 G, D의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 공인중개사 G은 2013. 7.경 F을 임차인으로 하여 이 사건 부동산에 대한 임대차계약 체결을 중개하고, 임대차계약서에 F을 임차인으로 기재하였으며 피고 B은 위 계약 체결시 동행하였던 사실, 피고 C이 D을 사문서 위조

등으로 고소하였고, D은 피고 B을 임차인으로 기재한 임대차계약서(갑 제6호증)를 위조하였다는 범죄사실로 형사처벌을 받은 사실이 인정된다.

따라서 갑 제6호증(전세계약서(2013. 7. 20. B C)), 갑 제7호증(영수증(2013. 8. 5. C)), 갑 제8호증(각서(B D 2013. 8. 8.))은 그 진정성립을 인정할 수 없어 이를 증거로 삼을 수 없다.

2) 임대차계약의 당사자 확정 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제에 해당하고, 의사 표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서의 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하와 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며(대법원 1995. 6. 30. 선고 94다51222 판결, 대법원 2000. 10. 6. 선고 2000다27923 판결 등 참조), 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없으면 문언대로의 의사 표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 5. 24. 선고 2000다72572 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등 참조).

갑 제13호증, 을 나 제1, 2, 3, 8, 10호증의 각 기재, 증인 G, F의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고 C은 2013. 7. 11. 피고 B의 언니인 F과 이 사건 부동산에 대하여 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 이 사건 보증금을 받아 위 대여금을 정산하고 남은 금원을 피고 B에게 지급하기로 하여 이 사건 임대차계약서를 작성하게 된 사실, F은 이 사건 임대차계약 내용에 따라 2013. 8. 5. 이 사건 부동산에 전입신고를 하고 확정일자를 받은 사실이 인정된다.

한편 피고 B이 원고에게 이 사건 보증금을 양도한다는 취지의 이 사건 각서와 이 사건 채권양도계약서를 작성해 준 사실은 앞서 본 바와 같고, 을가 제12호증의 기재, 증인 F의 증언, 이 법원의 일산새마을금고, 일산동구 H주민센터에 대한 각 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B과 D은 2013. 8. 5. 이 사건 부동산에 전입신고를 하고 그 무렵부터 이 사건

부동산에 거주하고 있으며 F은 이 사건 부동산에 거주하지 않았던 사실, F은 2013. 7. 15. 피고 B에 대한 대여금 2,000만 원을 F의 남편 I의 계좌에서 바로 피고 C의 계좌로 송금하면서 송금명의인을 피고 B으로 한 사실, 피고 B은 같은 달 30. 피고 C에게 2,000만 원을 입금하고 송금인의 표시 없이 수표 3,800만 원을 입금하는 등 나머지 임대차보증금을 납입한 사실이 인정된다.

그러나 이 사건 임대차계약서의 문언상 의미와 이 사건 임대차계약서 작성경위 등을 고려할 때 위와 같이 피고 B이 원고에게 이 사건 보증금 채권을 양도하였다거나 실제로 이 사건 보증금을 부담하고 이 사건 부동산에 거주하고 있다는 사실만으로는 피고 B을 이 사건 임대차계약의 임차인으로 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 임대차계약의 임차인은 이 사건 임대차계약서에 임차인으로 기재된 F으로 봄이 상당하고, 설령 피고 B을 이 사건 임대차계약의 실제 임차인으로 볼 수 있다 하더라도 적어도 피고들과 F 사이에서 이 사건 임대차계약서를 통하여 F에게 이 사건 보증금반환채권을 귀속시키기로 하는 약정이 있었던 것으로는 인정할 수 있다. 그러므로 피고 B은 피고 C에 대하여 이 사건 보증금반환채권을 가질 수 없고, 따라서 피고 B의 원고에 대한 이 사건 보증금반환채권 양도는 아무런 효력이 없다.

다. 소결론

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

3. 피고 B에 대한 예비적 청구에 관한 판단

원고는 예비적으로, 피고 B은 원고로부터 차용한 금원의 일부를 변제하기 위하여 2013. 8. 8.자 각서와 이 사건 각서를 통하여 원고에게 1억 2,000만 원을 지급할 것을 약정하였으므로 원고에게 1억 2,000만 원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 2013. 8. 8.자 각서(갑 제8호증)의 진정성립을 인정할 수 없으며, 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 이 사건 각서를 작성해 준 사실도 앞서 본 바와 같다. 그러나 위 각서의 내용은 피고 B이 이 사건 임대차계약의 임차인임을 전제로 원고에게 이 사건 보증금반환채권을 양도하거나, 임차권을 양도하고 그 양도대금이나 이 사건 부동산을 전대하여 그 전대차보증금 등으로 책임을 지겠다는 것으로서 결국 이 사건 부동산에 관한 임차권으로써 원고에 대하여 어떤 책임을 부담하겠다는 것이지, 피고 B이 원고에게 1억 2,000만 원의 지급채무를 부담하겠다는 뜻으로 해석할 수는 없고, 달리 위 피고가 원고에게 1억 2,000만 원을 지급하기로 약정하였음을 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구 부분의 소는 부적법하므로 이를 각하하고, 피고 B에 대한 예비적 청구와 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김한성

판사강희경

판사이민령

별지

1) 원고는 피고 B에 대한 인도청구의 근거를 명확히 밝히고 있지 않으나, 원고의 피고 B에 대한 이 사건 보증금반환채권의 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.