

수원지방법원 안양지원 2021. 10. 22 선고 2021가단100692 판결 [전대차보증금반환청구]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고들 소송대리인 법무법인 신우 (담당변호사 곽훈)

피고H

소송대리인 변호사 구본석, 신동하

변론 종결2021. 5. 14. (원고 A, B, C, E, F, G에 대하여)

2021. 9. 17. (원고 D에 대하여)

판결 선고2021. 10. 22.

주 문

1. 피고는 원고 A, B, D, F, G에게 각 5,000,000원, 원고 C에게 15,000,000원, 원고 E에게 10,000,000원을 각 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 I의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

- (1) 소유관계 부천시 J 대 891.4m² 및 K 대 441.2m² 1)에 관하여는 1965. 2. 8. 이래로, L 대 130.5m²에 관하여는 2014. 9. 25. 이래로 M 앞으로 소유권이전등기가, 위 세 필지 소재 지하1층, 지상 3층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 각 대지와 함께 '이 사건 각 대지 및 건물'이라 한다)에 관하여는 1984. 4. 17. M 앞으로 소유권보존등기가 각 경료되어 있다가 2018. 2. 7. 그가 사망하면서 3/7 지분은 배우자 N, 4/7 지분은 아들 I이 상속하였는데, 2018. 6. 14. I 지분 중 일부(3/70)는 다시 O 앞으로 증여되었고, 2018. 10. 26. N 지분은 주식회사 P(이하 'P은행'이라 한다)에 신탁되어, 현재 이 사건 각 대지 및 건물을 I, O, P은행 3인이 공유하고 있다.
- (2) 각 전대차계약 및 임대차계약의 체결 피고는 2014. 3. 29. M으로부터 이 사건 각 대지 및 건물을 임차한 다음(이하 '이 사건 임대차'라고 한다), 이 사건 건물 중 ① 북측 첫 번째 공장('S') 부분 12평(≒40m²)에 관하여 2014. 12. 15. 경 원고 A와 사이에 보증금 5,000,000원의, ② T호('U') 부분 33m²에 관하여 2015. 4. 7. 원고 B와 사이에 보증금 5,000,000원의, ③ V호 부분 36m²에 관하여 2014. 11. 12. 원고 C와 사이에 보증금 15,000,000원의, ④ W호 부분 8평(≒26.44m²)에 관하여 2015. 1. 27. 원고 E와 사이에 보증금 10,000,000원의, ⑤ X호 부분 35m²에 관하여 2016. 1. 8. 원고 F와 사이에 보증금 5,000,000원의, ⑥ Y호 부분 33m²에 관하여 2017. 6. 28. 원고 G와 사이에 각 전대차계약을 체결하고(이하 위 각 전대차계약을 함께 일컬어 '①~⑥전대차계약'이라

한다), 각 전대차계약 무렵부터 원고 A, B, C, E, F, G로 하여금 위 각 부분을 점유·사용하도록 하였다. 한편, ⑦ 이 사건 각 대지 및 건물의 공유자(37/70 지분)인 I은 2019. 12. 30. 원고 D, 피고의 배우자 겸 대리인인 Z와 3자 합의로 이 사건 각 대지 및 건물 중 AA호 부분('AB') 37m²에 관하여 임대차보증금을 송금 받을 권리 및 그 반환의무를 모두 피고로 정한 아래와 같은 임대차계약을 체결하고(이하 'AA호 임대차계약'이라 한다), 원고 D으로 하여금 위 부분을 점유·사용하도록 하였다.

1. 부동산의 표시

이 사건 각 대지 및 건물 중 1층 AA호(AB) 37m²

2. 계약내용

보증금 5,000,000원

[특약사항]

□ 이 사건 각 대지 및 건물 공유자 중 대표자는 I으로서, 공유자간 문제로 임차인인 원고 D에게 피해의 우려가 있을 때에는 수습과 동시에 그에 대한 모든 책임을 지고, 해결하기로 한다.

□ 임대인 I은 임차인 원고 D이 건물관리인인 피고 AC조합 계좌(계좌번호 1 생략)로 임대료를 입금하는 것에 동의하고, 임대인의 권리와 의무에 관하여 피고에게 위임한다.

□ 임대인 I은 임대보증금에 대하여 반환의무가 없고, 임대보증금은 건물관리인인 피고가 임차인인 원고 D에게 반환한다. 이에 날인한다. 피고 (인)

2019. 12. 30.

임대인 II(서명)

임차인 원고 D D (인)

개업공인중개사 (인)

(3) 이 사건 임대차의 해지 및 피고의 폐업 이 사건 임대차의 임차인인 피고는 2020년 12월경 임대인 M의 상속인 겸 이 사건 각 대지 및 건물의 공유자인 I과 사이에 2020. 12. 31.부로 이 사건 임대차를 해지하고, 2020. 12. 31.까지 피고가 공유자들에게 이 사건 각 대지 및 건물을 인도하기로 하는 <상가임대차계약 중도해지 합의서>를 작성하였으며(이하 '이 사건 해지합의'라고 한다), 2020. 12.

31. 폐업하였다.

나. 판단

위 인정사실에 의하면, (1) 특별한 사정이 없는 한 ①~⑥전대차계약은 이 사건 해지합의로 인하여 각 전대차목적물의 사용·수익에 장애가 발생함으로써 각 이행불능상태에 빠졌고, 원고 A, B, C, E, F, G가 이 사건 소를 제기하는 방법으로 묵시적으로 각 해지의 의사표시를 함으로써 모두 종료하였다고 할 것이다. 따라서 이 사건 소장부분을 2021. 1. 18. 송달받은 전대인인 피고는 북측 첫 번째 공장('S') 부분 12평(≒40m²) 전차인인 원고 A에게 ①전대차계약의 보증금 5,000,000원, T호('U') 부분 33m² 전차인인 원고 B에게 ②전대차계약의 보증금 5,000,000원, V호 부분 36m² 전차인인 원고 C에게 ③전대차계약의 보증금 15,000,000원, W호 부분 8평(≒26.44m²) 전차인인 원고 E에게 ④전대차계약의 보증금 10,000,000원, X호 부분 35m² 전차인인 원고 F에게 ⑤전대차계약의 보증금 5,000,000원, Y호 부분 33m² 전차인인 원고 G에게 ⑥전대차계약의 보증금 5,000,000원을 각 지급할 의무가 있다. (2) 또한 AA호 임대차계약의 경우에도 임대인으로서의 모든 권리와 의무를 위임받았던 피고가 이 사건 해지 합의로 인하여 임대차목적물인 AA호를 원고 D으로 하여금 사용·수익하도록 하는 데에 장애가 발생함으로써 이행불능상태에 빠졌고, 원고 D이 임대인으로부터 AA호의 관리를 위임받은 피고를 상대로 이 사건 소송을 제기하는 방법으로 묵시적으로 그 계약의 해지 의사표시를 함으로써 종료하였다고 할 것이다. 따라서 이 사건 소장부분을 2021. 1. 18. 피고가 송달받음으로써 AA호 임대차계약이 종료하였고, 그에 따라 임대인 대신 보증금반환의무를 부담하기로 한 피고로서는 원고 D에게 AA호 임대차계약의 보증금 5,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대하여

가. 피고의 주장

이에 대하여 피고는, 자신이 AD에게 이 사건 임대차계약상 임차인의 지위, ①~⑥전대차계약상 전대인의 지위, AA호 임대차계약상 관리인 겸 임대인 대신 보증금반환을 할 의무를 포함하여 자신이 가지고 있던 이 사건 대지 및 건물에 관한 모든 권리 및 의무를 AD로부터 220,000,000원을 지급받는 조건으로 이전하기로 약정(이하 '피고 주장 양도약정'이라 한다)하였으므로,

보증금반환의무도 모두 AD에게 면책적으로 인수되었다는 취지로 주장하면서, 원고들의 청구를 다룬다.

나. 판단

(1) 피고의 주장은 먼저 계약인수(契約引受) 주장으로 보인다. 계약당사자로서의 지위 승계를 목적으로 하는 계약인수는 계약으로부터 발생하는 채권·채무의 이전 외에 그 계약관계로부터 생기는 해제권 등 포괄적 권리의무의 양도를 포함하는 것으로서, 계약인수가 적법하게 이루어지면 양도인은 계약관계에서 탈퇴하게 되고, 계약인수 후에는 양도인의 면책을 유보하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 잔류당사자와 양도인 사이에는 계약관계가 존재하지 않게 되며 그에 따른 채권채무관계도 소멸한다. 이러한 계약인수는 양도인과 양수인 및 잔류당사자의 합의에 의한 3면 계약으로 이루어지는 것이 통상적이고, 관계당사자 3인 중 2인의 합의가 선행된 경우에는 나머지 당사자가 이를 동의 내지 승낙하여야 그 효력이 생긴다(대법원 2013. 11. 14. 선고 2012다97840,97857 판결 참조). 그런데 원고들은 피고 주장 양도약정에 합의한 적도, 동의나 승낙을 한 적도 없어 보이고, 적어도 피고로부터 이에 관한 아무런 자료도 제출되지 아니하였다. 따라서 계약인수로서의 주장은 이유 없다.

(2) 다음으로 생각하여 볼 수 있는 것은 면책적 채무인수(免責的債務引受) 주장이다. 그런데 채무인수가 면책적이기 위해서는 채권자의 승낙이 필요하다. 그러나 원고들 중 아무도 피고 주장 양도약정을 면책적 채무인수로 보아 승낙한 사정이 엿보이지 않는다. 나아가 채무인수가 면책적인가 중첩적인가 하는 것은 채무인수계약에 나타난 당사자 의사의 해석에 관한 문제이고, 채무인수에 있어서 면책적 인수인지, 중첩적 인수인지가 분명하지 아니한 때에는 이를 중첩적으로 인수한 것으로 볼 것이다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2011다76099 판결 참조). 따라서 면책적 채무인수로서 피고의 주장을 선택하더라도 이유 없는 주장이다.

(3) 따라서 피고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 받아들여 주문과 같이 판결한다.

판사송중호

1) 갑 제2호증의1을 보면, 'J, Q, L'로 'Q'가 표시되어 있고, 1차 변론기일에 진술된 소장에도 'Q'가

기재되어 있으나, 부동산등기부상 위 세 필지 지상 건물은 없고 J, L, K 세 필지 지상 건물은 있는 점, 갑 제2호증의2, 4에는 'J, L, K'로 되어 있고, 갑 제2호증의3, 5~7에는 'J 외 2필지'로만 기재되어 있는 점, 갑 제4호증 폐업사실증명에 나오는 도로명주소 'R'의 지번은 J, L, K인 점 등을 고려하여 볼 때 소장에 기재된 'Q'는 'K'의 오기임이 명백하다.