

수원지방법원 2021. 4. 15 선고 2020나71406 판결 [임차보증금 반환 청구]

재판경과

수원지방법원 2021. 4. 15 선고 2020나71406 판결

수원지방법원 안산지원 2020. 5. 26 선고 2019가소27257 판결

전 문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 광덕

담당변호사 이원희

소송복대리인 변호사 이시현

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 조운

담당변호사 윤성준

변론 종결 2021. 3. 25.

판결 선고 2021. 4. 15.

제1심판결 수원지방법원 안산지원 2020. 5. 26. 선고 2019가소27257 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 14,200,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2016. 11. 1. 피고로부터 피고 소유의 별지 목록 기재 건물 1층 중 근린생활시설 부분 109.89㎡(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 보증금 2,000만 원, 월차임 180만 원(부가세 별도), 임대차기간 2016. 11. 21.부터 2018. 11. 21.까지로 정하여 임차(이하 '1차 임대차 계약'이라 한다)하였고, 같은 날 피고에게 위 보증금 전액을 지급하였다.

나. 원고는 이 사건 상가에서 'C식당'(이하 '이 사건 식당'이라 한다)를 운영하던 중 2018. 4. 25. 이 사건 식당을 소외 D에게 권리금 4,300만 원, 영업시설 물품 비용(에어컨 2개 등) 150만 원 등 총 4,450만 원에 양도하기로 하고(이하 '이 사건 권리금계약'이라 한다), 피고에게 소외 D를 새로운 임차인으로 소개하였다. 그 무렵 원고는 소외 D에게 이 사건 상가를 인도하였다.

다. 이에 따라 피고는 같은 날 소외 D과 이 사건 상가에 관하여 보증금 2,000만 원, 월 차임 200만 원(부가세 별도), 임대차기간 2018. 5. 31.부터 2020. 5. 31.까지로 정한 임대차 계약(이하 '2차 임대차 계약'이라 한다)을 체결하였고, 당시 피고와 소외 D은 아래와 같은 특약사항도 계약 내용에 포함시켰다.

특약사항

4. 보증금 이천만원정은 전세입자(원고)의 계좌 E조합 F으로 입금하고 월세는 대리인계좌로 입금하기로 한다.

라. 원고는 2018. 4. 27.부터 2018. 8. 29.까지 소외 D 측으로부터 이 사건 권리금 및 보증금 명목으로 50,300,000원을 지급받았다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증(가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

원고는 2차 임대차 계약이 체결되면서 1차 임대차 계약은 합의 해지된 것이므로 피고는 임대차보증금을 반환할 의무가 있다고 주장하고, 피고는 2차 임대차 계약은 별도의 임대차 계약이 아니라 원고가 실질적으로 1차 임대차 계약의 임차권 및 임대차보증금반환채권을 소외 D에게 양도한 것이므로 원고에게는 임대차보증금반환채권이 없다는 취지로 주장한다.

앞서 본 인정 사실과 증거들에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들 즉, ① 원고와 피고 사이에 체결된 1차 임대차 계약의 계약기간은 2018. 11. 21.까지 임에도, 소외 D은 2018. 4. 25. 원고와 이 사건 권리금계약을 체결한 뒤 피고와 임대차계약 기간이 2018. 5. 31.부터 시작하는 2차 임대차 계약을 별도로 체결한 점, ② 2차 임대차 계약의 경우 1차 임대차 계약과 보증금 액수는 동일하지만, 월 차임 액수가 기존보다 20만 원 증액되어 임대인인 피고의 이익에 관하여 1차 임대차 계약과 2차 임대차 계약에 별다른 차이가 없다고 보기 어려운 점, ③ 원고와 소외 D은 이 사건 권리금계약 제2조에 "(원고는)잔금수령과 동시에 양수인(소외 D)이 즉시 영업할 수 있도록 모든 시설 및 영업권을 포함 인도하여주어야 한다."는 내용을 포함시켰는바, 이는 이 사건 권리금계약의 대상을 이 사건 식당에 대한 영업권 및 영업시설 물품으로 한정된 것일 뿐 1차 임대차 계약의 임차권은 그 대상으로 삼지 아니한 점, ④ 이 사건 권리금계약 제4조 제3항은 "양도인(원고)은 잔금지급일 전까지 소유자(피고)와 아래의 '임대차 계약 내용'(보증금 2,000만 원, 월 차임 200만 원, 기간은 명시되어 있지 아니함)(소유자의 요구에 따라 변경될 수 있음)을 기준으로 소유자와 양수인(소외 D) 간에 임대차 계약이 체결되도록 최대한 노력하며"라고 기재되어 있는 점 등을 종합하면 원고가 소외 D에게 이 사건 식당에 대한 영업권 및 영업시설 물품 이외에 1차 임대차 계약의 임차권 및

임차보증금반환채권까지 양도한 것이라기보다는, 피고와 소외 D 사이의 2차 임대차 계약을 체결하면서 원고와 피고 사이에 체결된 1차 임대차 계약은 2차 임대차 계약이 시작하는 날인 2018. 5. 31. 해지되는 것으로 원고와 피고 사이에 합의가 있었던 것으로 봄이 타당하다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금 14,200,000원(원고는 2,000만원 중 580만 원은 받았다고 자인하고 있다) 및 이에 대한 2018. 6. 1. 이후의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 면책적 채무인수 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장 소외 D은 피고의 원고에 대한 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하였으므로, 피고는 더 이상 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 없다.

2) 관련 법리 면책적 채무인수는 채권자와 제3자 사이의 계약에 의해 성립하거나(민법 제453조), 채무자와 제3자 사이의 계약에 의해 성립한다(민법 제454조 제1항). 다만 후자의 경우 채권자의 승낙이 그 계약의 효력발생요건으로 규정되어 있다(민법 제454조 제2항). 결국 면책적 채무인수가 성립하기 위해서는 채권자에게 채무자의 채무를 면책시키려는 의사가 필요하다.

부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 임대차보증금반환채무 등을 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 그 인수는 특별한 사정이 없는 이상 매도인을 면책시키는 면책적 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 면책적 채무인수로 보기 위해서는 이에 대한 채권자 즉 임차인의 승낙이 있어야 한다. 임차인의 승낙은 반드시 명시적 의사표시에 의하여야 하는 것은 아니고 묵시적 의사표시에 의하여서도 가능하다. 그러나 임차인이 채무자인 임대인을 면책시키는 것은 그의 채권을 처분하는 행위이므로, 만약 임대보증금 반환채권의 회수가능성 등이 의문시되는 상황이라면 임차인의 어떠한 행위를 임대차보증금반환채무의 면책적 인수에 대한 묵시적 승낙의 의사표시에 해당한다고 쉽게 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 5. 29. 선고 2012다84370 판결 등 참조). 위와 같은 법리는 새로운 임차인이 임차목적물에 관한 임대차보증금반환채무 등을 인수하는 한편 그 채무액을 임대차보증금 지급에 갈음하기로 약정하는 경우에도 마찬가지로 적용된다고 봄이 타당하다.

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 것이며(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다36228 판결 등 참조), 면책적 채무인수라고 보아야 할 특별한 사정이 있다는 점에 대한 증명책임은 이를 주장하는 측에게 있다(대법원 2015. 9. 24. 선고 2015다30596 판결 참조).

3) 판단 앞서 본 인정 사실과 갑 제7호증, 을 제5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 원고, 피고 및 소외 D 사이에 원고가 피고에게 임대차보증금반환의무를 면제해 준다거나 피고에 대한 임대차보증금반환채권을 포기하겠다는 내용의 서면이 작성된 사실이 없는 점, ② 원고가 굳이 피고의 채무를 면해주는 위험을 부담할 만한 특별한 사정이나 이유가 없는 점, ③ 한편 이행인수의 경우 인수인은 채권자에게 직접 채무를 부담하지 않음에도, 원고는 2018. 11. 8. 소외 D와 전화통화를 하면서 소외 D에게 이 사건 권리금계약에 따른 권리금뿐만 아니라 2차 임대차 계약에 따른 임대차 보증금의 지급을 재촉하였고, 그럼에도 소외 D가 권리금 및 임대차 보증금을 원고에게 지급하지 않자 원고는 공증인가 법무법인 G 작성 증서 2019증서395호의 집행력 있는 공정증서 정본에 기초하여, 2019. 8. 19. 수원지방법원 안산지원 2019타채7716호로 소외 D의 H조합 및 I조합에 대한 예금채권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 받은 점 등에 비추어 보면, 소외 D는 피고의 원고에 대한 임대차보증금반환채무를 병존적으로 인수한 것으로 봄이 타당할 뿐 피고가 제출한 증거만으로는 소외 D가 면책적으로 채무를 인수한 것으로는 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 소외 D의 지정변제충당으로 소멸하였는지 여부

1) 피고의 주장 소외 D는 원고에게 이 사건 권리금계약에 따른 권리금 지급 채무와 2차 임대차 계약에 따른 임대차보증금반환채무를 부담하는데, 소외 D는 원고에게 금원을 지급하면서 임대차보증금반환채무의 변제에 충당한다고 지정한 사실이 있으므로 원고의 피고에 대한 임대차보증금반환채권은 변제로 전부 소멸하였다.

2) 관련 법리 채무자가 동일한 채권자에 대하여 같은 종류를 목적으로 한 수개의 채무를 부담한

경우에 변제의 제공이 그 채무 전부를 소멸하게 하지 못하는 때에는 변제자는 그 당시 어느 채무를 지정하여 그 변제에 충당할 수 있다(민법 제476조 제1항). 변제자가 전항의 지정을 하지 아니할 때에는 변제받는 자는 그 당시 어느 채무를 지정하여 변제에 충당할 수 있다. 그러나 변제자가 그 충당에 대하여 즉시 이의를 한때에는 그러하지 아니하다(민법 제476조 제2항).

3) 판단 소외 D이 2019. 10. 29. '원고에게 수차례에 걸쳐 보증금과 권리금을 나누어 입금한 사실이 있으며, 보증금은 전액 지불되었고 권리금 중 일부(약 1,000만 원)만 미지급된 상태이다'는 취지의 사실확인서(을 제4호증)를 작성한 사실은 인정된다. 그러나 갑 제7호증(녹취서)에 따르면 소외 D은 2018. 11. 8. 원고와 전화통화를 하면서 원고에게 '거기 권리금은 다 해결됐고, 보증금 7백 해결된 거였었잖아요'라고 말한 사실 또한 인정된다. 이러한 사정을 고려하면 피고가 제출한 을 제4호증만으로는 소외 D이 원고에게 금원을 지급하면서 임대차보증금반환채무를 지정하여 변제에 충당한 것이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 위 갑 제7호증의 내용과 같이 권리금변제에 우선 충당되는 것으로 합의하였거나 소외 D에 의한 그러한 지정변제충당이 이루어진 것으로 봄이 타당하다.¹⁾ 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 14,200,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2019. 10. 18.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김광진

판사이효진

판사이국현

별지

1) 법정변제충당에 의하더라도 병존적채무인수에 따른 채무(연대채무)인 이 사건 임대차보증금

반환채무보다 단순채무인 권리금 채무가 변제이익이 더 많은 만큼 권리금변제에 우선 충당된 것으로 보아야 한다.