

인천지방법원 2015. 12. 16 선고 2015가단224796 판결 [전세보증금반환 청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 11. 25.

판결 선고 2015. 12. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 C은 공동으로 2013. 4. 23. 피고로부터 인천 동구 D 2동 401호 건물을 보증금 5,000만

원, 기간 2015. 5. 20.까지로 임차함에 있어, 피고에게 위 보증금 5,000만 원을 지급하였다(원고는 위 임대차 개시 무렵에는 위 C의 부친과 혼인관계에 있었으나, 협의이혼 등의 사유로 임대차기간 중도에 위 건물에서 단독으로 퇴거한 것으로 보인다).

나. 원고는 공동임차인 중 1인의 지위에 터잡아 2015. 6. 25. 이 사건 소로써 피고를 상대로 기간 만료를 원인으로 한 보증금 5,000만 원의 반환을 청구하였고, 피고는 이 사건 소송 계속 중 2015. 8. 27. 위 C으로부터 비로소 위 건물을 인도받으면서(당일 전출신고 포함), 그 다음날 C에게 위 보증금 5,000만 원을 반환하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑1, 2호증, 을1, 2호증의 각 기재]

2. 청구원인에 관한 판단

원고는, 임대차가 종료될 경우 임대인인 피고로서는 각 공동임차인의 분할 비율에 따라 원고에게 그 몫에 해당하는 보증금 중 1/2 부분을 반환할 의무가 있다고 주장하면서, 피고를 상대로 2,500만 원 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

살피건대, 다수당사자의 임대차관계에 있어 공동임차인들의 보증금 및 차임 지급채무가 연대채무관계에 있고 공동임대인의 보증금 반환채무가 불가분채무의 성격을 갖는 점 등에 비추어 이와 대응관계에 있는 공동임차인들의 보증금 반환채권에 있어서도 거래관념상으로는 각자가 전부를 행사할 수 있는 불가분채권으로 인식될 가능성이 높은 점(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다95861 판결 등 참조), 원고 또한 이 사건 소송 초기에는 불가분채권의 법리를 들어 공동임차인 각자가 보증금 전액의 반환을 청구할 수 있다는 입장을 견지한 점, 공동임차인 중 일부가 그 기간 만료 후에도 여전히 임대차 목적물 전부를 점유하는 경우에는 임대인으로서 보증금 전액에 대하여 지급을 거절하거나 동시이행의 항변권을 행사할 수 있는 점 등을 종합해보면, 목적물 전부의 점유를 계속하는 공동임차인은 임대인을 상대로 보증금 전액을 청구하거나 수령할 권능을 보유하거나, 적어도 그러한 권능이 존재한다는 외관을 갖추었다고 봄이 상당하다.

그런데, 앞서 본 사실에 의하면, 피고는 공동임차인 중 1인인 C에게 보증금 전액을 반환하였음을 알 수 있고, 달리 위 사실을 배척할 반증이 없다.

사정이 이와 같다면, C은 목적물의 점유를 계속하여 온 공동임차인으로서 원고를 상대로 자신의

목적물 인도와 상환으로 보증금 전액을 청구하거나 수령할 수 있는 외관 또는 권능을 지녔다고 할 것이고, 다른 한편으로 공동임차인들의 신분관계 변동 및 원고와 C 사이의 유대 단절 등을 참작해 보더라도, 앞서 본 거래관념, 불가분채권으로서의 인식가능성, 보증금 전액과 불가분적으로 상환이행관계에 있는 점유상황 등을 고려해보면, 피고가 임대차 종료에 터잡아 C으로부터 목적물의 점유를 회복함에 있어 그와 동시이행관계에 있는 보증금 전액을 변제한 데에 악의나 과실이 내재되어 있다고 새기기는 어렵다고 할 것이니, 이는 민법 제470조에 따라 채권의 준점유자에 대한 선의, 무과실의 변제로서 유효하다고 보아야 할 것이고, 결국 피고는 어느 모로 보나 위 변제로써 보증금 반환채무의 전부를 면하였다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하되, 소송비용의 부담에 관하여는 제소 이후의 채무 소멸 등 변론에 현출된 제반사정을 감안하여 민사소송법 제99조를 적용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정원석