

인천지방법원 2021. 1. 27 선고 2019가단273000 판결 [임대보증금 반환청구]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 김민섭, 이병록

피고C

소송대리인 법무법인(유한) 예울

담당변호사 김민혁, 유성춘, 이기준

변론 종결2021. 1. 13.

판결 선고2021. 1. 27.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 18,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2017. 9. 15. 인천 남구 D 지상의 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 제2종 근린생활시설, 단독주택(이하 '이 사건 전체건물'이라 한다)에 관하여 피고 명의로 소유권보존등기를 마친 이 사건 전체건물의 소유자였다.

나. 피고는 2017. 9. 8. 원고 A에게 이 사건 전체건물 중 E호(이하 '이 사건 1 부동산'이라 한다)를 보증금 45,000,000원, 임대기간은 2017. 9. 15.부터 2019. 9. 14.까지 24개월로 각 정하여 임대하기로 하고(이하 '이 사건 1 임대차계약'이라 한다), 그 무렵 임대보증금을 모두 지급받고, 이 사건 1 부동산을 인도하였다.

다. 피고는 2017. 9. 8. 원고 B에게 이 사건 전체건물 중 F호(이하 '이 사건 2 부동산'이라 한다)를 보증금 45,000,000원, 임대기간은 2017. 9. 15.부터 2019. 9. 14.까지 24개월로 각 정하여 임대하기로 하고(이하 '이 사건 2 임대차계약'이라 한다), 그 무렵 임대보증금을 모두 지급받고, 이 사건 2 부동산을 인도하였다.

라. 원고 A는 2017. 9. 18. 이 사건 1 임대차계약서에 확정일자를 받았고, 2019. 7. 15. 이 사건 1 부동산에 전입신고를 하였다.

원고 B는 2017. 9. 26. 이 사건 2 임대차계약서에 확정일자를 받았고, 2019. 7. 16. 이 사건 2 부동산에 전입신고를 하였다.

마. 한편, 피고는 이 사건 각 임대차계약 이후인 2017. 10. 1. G에게 이 사건 전체건물을 매도하고, 2017. 10. 19. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 이 사건 전체건물에 관하여 2019. 9. 25. 인천지방법원 H로 임의경매절차개시결정이 있었고, 위 경매개시결정에 따른 경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에서 원고들은 최선순위소액임차인으로 권리신고 및 배당요구신청을 하였으며, 최선순위소액임차인인 원고들에게 각 27,000,000원을 배당하는 내용의 배당표가 작성되었고, 위 배당표는 확정되었다.

[인정근거] 갑1 내지 4호증, 을1, 3호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론

전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 임대차계약은 종료되었으므로, 이 사건 각 부동산의 임대인이었던 피고는 특별한 사정이 없는 한 임차인인 원고들에게 원고들이 구하는 바에 따라 미지급된 임대보증금 각 18,000,000원(각 45,000,000원 - 각 27,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 주장 피고는 2017. 10. 1. G에게 이 사건 주택을 매도하면서 G가 임대인의 지위를 승계하고, 원고들에 대한 보증금반환채무도 모두 인수하기로 합의하였으며, 원고들은 G가 전차인들로부터 받은 차임을 원고들의 계좌로 이체받으면서 아무런 문제제기를 하지 않아 G의 임대인 지위 승계에 대하여 묵시적으로 동의하였으므로, 임대보증금은 G에게 청구하여야 한다고 주장한다.

이에 대하여 원고들은, 피고가 원고들이 이 사건 각 부동산을 임차하면 이를 전대하여 전대수익을 보장해주겠다는 약속을 받고 이 사건 각 부동산을 임차하게 된 것이어서 피고와 원고들 사이에는 이 사건 각 부동산에 대한 임대차계약과 피고가 전대를 하여 원고들에게 전대수익을 지급·보장해 주는 계약이 동시에 체결된 것인데, 원고들이 전대수익을 지급받은 것은 피고의 전대수익 지급·보장약정에 따른 계약상 지위를 G에게 넘겨주는 것에 동의한 것일 뿐 임대차보증금반환채무까지 면책적으로 인수하는 것에 동의한 것으로는 볼 수 없다고 주장한다.

2) 판단 그러므로 살피건대, 앞서 본 인정사실, 앞서 든 증거 및 을2호증의 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고들은 이 사건 각 부동산을 전대하였고, 그 전대차임은 피고가 수령하여 원고들에게 지급하다가 이 사건 전체건물의 매도 이후에는 G가 수령하여 원고들에게 지급하였으며, 원고들은 G가 전대차임을 이체하는 것에 대하여 별다른 이의를 하지 않고 동의하였던 점, ② 이 사건 각 임대차계약과 원고들이 주장하는 전대수익보장약정(위와 같이 전대차임을 수령하여 원고들에게 지급하는 약정)은 그 당사자가 동일하고, 동시에 체결된 계약일 뿐만 아니라, 이 사건 각 임대차계약은 전대수익보장약정의 전제가 되고, 원고들이 주장하는 전대수익보장약정은 이 사건 각

임대차계약서의 특약사항에 "임대인 전대에 동의하는 계약임"이라는 기재를 하는 것으로 체결된 것으로 보이며, 위와 같이 전대수익보장약정이 이행되기 위하여는 임대인이 전대에 동의를 하여야 하고, 실제 전대업무 및 전대수익을 취득하여 원고들에게 계좌이체를 한 주체는 임대인이어서 이 사건 각 임대차계약과 전대수익보장약정은 서로 분리되기 어렵다고 보이므로, 이 사건 임대차계약과 분리하여 전대수익보장약정에 따른 계약상의 지위 이전만 동의하는 것은 어렵다고 보이는 점, ③ 원고들은 G가 채무자인 이 사건 경매절차에서 권리신고 및 배당요구신청을 하여 최선순위소액임차인으로서 우선변제를 받았는데, 이 사건 각 부동산 양도 당시 전입신고를 하지 않아 대항력이 없었던 원고들로서는 임대인지위가 G에게 이전됨이 인정되지 않는 경우 G에게 보증금 반환을 구할 수 없는 점, ④ 주택임대차보호법에서 정한 각 우선변제권을 취득하려면 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 임대인과 임대차계약을 체결할 것이 요구되고, 임차인이 대항요건을 갖추기 이전의 전소유자는 특별한 사정이 없는 한 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 적법한 임대인이라고 할 수 없는 점 등에 비추어 원고들의 위 권리신고 및 배당요구신청은 G에게 임대인의 지위가 승계됨을 전제로 한 것이라고 보이는 점[원고들이 권리신고 및 배당요구신청서의 계약당사자란의 "임대인(소유자)"에 피고를 기재하기는 하였으나, 위와 같은 점에 비추어 이는 단순히 이 사건 각 임대차계약서에 기재된 계약당사자를 기재한 것으로 보일 뿐이고, 임대인지위의 승계, 즉 G가 임대차보증금반환의무를 부담하는 채무자의 지위에 있음을 부정하는 취지에서 기재한 것이라고 보기는 어렵다] 등에 비추어 보면, 원고들은 이 사건 각 임대차계약의 임대인 지위가 G에게 승계되는 것에 적어도 묵시적으로 동의하였다고 할 것이고, 그 결과 피고는 이 사건 각 임대차계약관계에서 탈퇴하여 이 사건 각 임대차보증금반환의무를 면하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 주장은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 모두 기각한다.

판사조용래