

서울남부지방법원 2019. 12. 17 선고 2019가합433 판결 [임대차보증금반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 득아

담당변호사 최광석

피 고 B

소송대리인 변호사 강치훈

변론 종결 2019. 11. 26.

판결 선고 2019. 12. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 234,000,000원 및 이에 대하여 2019. 9. 20.부터 다 갚는 날까지연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 6. 3. C으로부터 그 소유의 서울 양천구 D건물 E호(이하 '이 사건주택'이라 한다)을 임대차보증금 2억 3,400만 원, 임대차기간 2019. 7. 14.로 정하여 임차하고, 2017. 7. 1. C에게 임대차보증금을 완납하고 입주하여 2017. 7. 3. 전입신고를 마쳤으며, 2018. 6. 25. 확정일자를 받았다.

나. C 소유이던 이 사건 주택에 관하여 2017. 7. 12. F 앞으로 2017. 6. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2018. 11. 28. 피고 앞으로 2018. 11. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 2019. 11. 14. 다시 F 앞으로 2019. 11. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 한편, F은 G에 대한 채무가 있어 2017. 7. 14. 이 사건 주택에 관하여 G을 근저당권자, F을 채무자로 하여 채권최고액 195,000,000원으로 된 근저당권설정등기를 마쳤는데, F으로부터 이 사건 주택을 넘겨받은 피고는 G의 아들이다.

라. 원고는 2019. 8. 16. 주택임차권등기명령에 따라 이 사건 주택에 임차권자를 원고로 한 주택임차권등기를 마치고 2019. 8. 22. 피고에게 이 사건 주택을 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

원고가 이 사건 청구원인으로, 이 사건 주택 임대차계약이 2019. 7. 14. 기간만으로 종료되었고 임대차계약 종료 당시 임대인의 지위를 승계한 사람은 피고라고 주장함에 대하여 피고는 2019. 11. 14. F에게 소유권이 이전되었으므로 F이 임대인의 지위를 승계하였다고 주장하고, 원고는 이에 대하여 원고가 F이 임대인 지위를 승계함에 대하여 곧장 이의를 제기하였으므로, 피고가 여전히 임대인으로서 원고에게 임대보증금을 반환해야 한다고 주장한다.

3. 청구원인에 관한 판단

대항력 있는 주택임대차에 있어 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료된경우에도 주택임대차보호법 제4조 제2항에 의하여 임차인은 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계가 존속하는 것으로 의제되므로 그러한 상태에서 임차목적물인 부동산이 양도되는 경우에는 같은 법 제3조 제2항에 의하여 양수인에게 임대차가 종료된 상태에서 의 임대인으로서의 지위가 당연히 승계되고, 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 임대차보증금 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하는 것이지만, 임차인의 보호를 위한 임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않는 다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 참조).

앞서 본 사실관계에 의하면, 원고는 이 사건 주택에 거주하면서 주민등록을 마쳤고, 임대차계약의 기간 만료 후 이 사건 주택을 인도하기 전 주택임차권등기를 마쳐 주택임대차보호법상의 대항력을 갖추었으므로, 임대인의 지위는 2017. 7. 12. F에게 승계되었다가 다시 2018. 11. 28. 피고에게 면책적으로 승계된 채 2019. 7. 14. 임대차계약의 기간이 만료되었다.

피고는, 원고가 가장임차인에 불과하다고 주장하므로 살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 가장임차인이라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

피고는 2019. 11. 14. F에게 다시 이 사건 주택의 소유권을 넘겨주어 임대인의 지위가 승계되었다고 주장하므로 살피건대, 앞서 본 사실관계 및 을 제3, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고는 임대차기간종료 전인 2019. 3. 18. 당시 이 사건 주택의 소유자이던 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하고, 2019. 4. 25. 소장부분이 피고에게 송달되었으며, 2019. 4. 15. 피고 소유의 다른 부동산을 가압류하고, 2019. 8. 16. 임차권등기명령에 따라 이 사건 주택에 임차권자를 원고로 한 주택임차권등기를 마친 점, 피고는 2019. 10. 7. F과 사이에 이 사건주택 매매계약을 합의해제하고 2019. 11. 14. F 앞으로 이 사건 주택에 관한 소유권이 전등기를

마친 점, 원고는 위와 같은 내용이 기재된 피고의 2019. 11. 18.자 준비서면을 받은 뒤 2019. 11. 22. 내용증명우편을 통해 F에게 임대차 승계에 동의하지 않고, 피고로부터 보증금을 반환받겠다는 의사를 표시하였으며, 같은 내용의 2019. 11. 22.자 준비서면이 피고에게 송달된 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고와 F 사이의 이 사건주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 임대인의 지위승계에 대하여 이의를 제기한 것으로 보인다. 결국 원, 피고 사이의 임대차관계는 위와 같은 원고의 이의제기로 인해 양수인 F에게 승계되지 않는다고 봄이 상당하므로, 임대인의 지위가 F에게 면책적으로 승계되었다는 피고의 주장은 이유 없다.

따라서 피고는 원고에게 임대차보증금 234,000,000원 및 이에 대하여 인도일 이후로 서 원고가 구하는 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달 다음날인 2019. 9. 20.부터다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

재판장 판사 김현순, 판사 정진우, 판사 오소현