

대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결

[임대차보증금반환][공1996.4.15.(8),1094]

【판시사항】

- [1] 대항력 있는 임차인보다 우선하는 권리자가 있는 임차 주택이 양도된 경우, 양수인의 임대인 지위 승계에 임차인의 동의가 필요한지 여부(소극)
- [2] 대항력을 갖춘 임차권 있는 주택이 양도되어 양수인에게 임대인의 지위가 승계된 경우, 양도인의 임대보증금반환 채무가 소멸되는지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항 및 제2항에 의하면, 임차인이 주택의 양수인에 대하여 대항력이 있는 임차인인 이상 양수인에게 임대인으로서의 지위가 당연히 승계된다 할 것이고, 그 주택에 대하여 임차인에 우선하는 다른 권리자가 있다고 하여 양수인의 임대인으로서의 지위의 승계에 임차인의 동의가 필요한 것은 아니다.
- [2] 주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 갖춘 후 임차주택의 소유권이 양도되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는, 임대차보증금의 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금반환 채무는 소멸한다.

【참조조문】

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제2항 / [2] 주택임대차보호법 제3조 제2항

【참조판례】

- [1][2] 대법원 1987. 3. 10. 선고 86다카1114 판결(공1987, 632), 대법원 1993. 7. 16. 선고 93다17324 판결(공1993하, 2293), 대법원 1994. 3. 11. 선고 93다29648 판결(공1994상, 1175), 대법원 1995. 5. 23. 선고 93다47318 판결(공1995하, 2218)

【전 문】

【원고,상고인】 원고 (소송대리인 변호사 정재천)

【피고,피상고인】 피고

【원심판결】 대구지법 1995. 7. 5. 선고 95나4429 판결

【주문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고의 부담으로 한다.

【이유】

원고 소송대리인의 상고이유를 본다.

판단유탈의 점에 대하여

기록에 의하여 살펴보면 원고가 제1심 7차 변론기일에 진술한 1994. 10. 25.자 준비서면에서 주택의 임차인이 그 양수인에 대하여 주택임대차보호법 소정의 대항력을 가진다 하더라도 선순위의 저당권이 있는 등으로 제3자에게 완전한 대항력이 없는 경우에는 언제든지 권리를 상실할 가능성이 있으므로, 임차인의 동의가 없는 한 임대차계약이 승계될 수 없다는 취지의 주장을 하였음에도 원심이 이에 대하여 아무런 판단을 하지 아니하였음은 소론과 같으나,

주택임대차보호법 제3조 제1항 및 제2항에 규정한 바에 의하면 원고가 주택의 양수인에 대하여 대항력이 있는 임차인인 이상 양수인에게 임대인으로서의 지위가 당연히 승계된다 할 것이고, 원고에 우선하는 권리자가 있다고 하여 그 지위의 승계에 원고의 동의가 필요한 것으로 볼 수는 없다

할 것이니, 원심의 이러한 위법은 판결의 결과에 영향이 없는 것으로서 적법한 상고이유가 될 수 없다.

논지는 이유 없다.

법리오해의 점에 대하여

주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 구비한 후 임차주택의 소유권이 양도되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 임대차보증금의 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이고, 이에 따라 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금반환 채무는 소멸하는 것

이므로(당원 1987. 3. 10. 선고 86다카1114 판결, 1994. 3. 11. 선고 93다29648 판결, 1995. 5. 23. 선고 93다47318 판결 등 참조), 이러한 경우 양수인이 중첩적으로 채무를 인수한 것으로 볼 것이라는 소론 주장은 독자적인 견해에 불과하여 채용할 수 없다.

논지도 이유 없다.

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김석수(재판장) 정귀호 이돈희(주심) 이임수