

대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다251929 판결

[임대차보증금][미간행]

【판시사항】

주택임대차보호법 제3조 제4항에서 정한 대항요건을 갖춘 임대주택이 양도된 경우, 양수인이 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하는지 여부(적극) 및 이때 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무를 면하게 되는지 여부(적극) / 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우, 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기하면 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않게 되는지 여부(적극)

【참조조문】

주택임대차보호법 제3조 제1항, 제4항

【참조판례】

대법원 1987. 3. 10. 선고 86다카1114 판결(공1987, 632), 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결(공2002하, 2319), 대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결(공2013상, 318)

【전 문】

【원고, 피상고인】 원고 (소송대리인 케이앤엘 태산 법무법인 담당변호사 김경렬 외 6인)

【주위적 피고, 상고인】 주위적 피고 (소송대리인 변호사 최광석)

【예비적 피고】 예비적 피고 (소송대리인 법무법인 이인 담당변호사 김규봉)

【원심판결】 수원지법 2021. 6. 24. 선고 2020나92045 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1.
주택임대차보호법(이하 ‘주택임대차법’이라고 한다) 제3조 제4항은 주택의 인도와 주민등록의 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있다. 이는 법률상 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계한다. 그 결과 양수인은 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무를 면하게 된다

(대법원 1987. 3. 10. 선고 86다카1114 판결, 대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 등 참조).

그러나 임차인의 보호를 위한 주택임대차법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무는 소멸하지 않는다

(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2015. 2. 24. 주위적 피고로부터 임대차보증금 1억 8,000만 원, 임대차기간 2015. 4. 30.부터 2017. 4. 30.까지로 정하여 이 사건 부동산을 임차하였고, 주위적 피고에게 그 임대차보증금을 지급하였다.

나. 원고는 2015. 4. 30. 이 사건 부동산을 인도받아 그 주소지에 전입신고를 마치고 임대차계약서에 확정일자를 받았고, 2017.

5. 1. 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다.

다. 2017. 9. 5. 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 2017타경53816호로 강제경매절차(이하 ‘이 사건 경매절차’라고 한다)가 개시되었고, 원고는 매각기일에서 유찰이 계속되자 2019. 2. 9. 주위적 피고에게 임대차계약을 해지한다고 통지하였다.

라. 원고는 이 사건 경매절차에서 남편 소외인이 임차인으로 현황 조사되었으나 배당요구를 하지 않았고, 예비적 피고는 2019. 11. 6. 이 사건 부동산을 낙찰받았다.

마. 원고는 2020. 1. 21. 피고들에게 임대차보증금의 반환을 요구하는 내용증명을 발송하였고, 그 직후 예비적 피고를 피신청인으로 하여 수원지방법원 성남지원 2020카임50013호로 이 사건 부동산에 관한 주택임차권등기명령을 신청하여 2020. 2. 11. 그 명령이 내려졌고, 2020. 2. 18. 주택임차권등기가 기입되었다.

바. 원고는 2020. 2. 12. 주위적 피고를 주위적 피고로, 예비적 피고를 예비적 피고로 하여 임대차보증금의 반환을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 비록 원고가 예비적 피고가 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득한 이후에도 주위적 피고에게 임대차보증금의 반환을 요구하였으나, 임대인의 지위가 예비적 피고에게 승계되는 것을 원하지 않아 이의를 제기한 것이라고 보기 어렵다. 그 이유는 다음과 같다.

가. 원고는 예비적 피고가 이 사건 부동산을 낙찰받기 전 주위적 피고에게 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였으나, 임대차가 종료된 경우에도 주택임대차법 제4조 제2항에 따라 임차인이 임대차보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 의제되고, 위 해지 의사표시는 이 사건 경매절차에서 매각이 이루어지지 않는 상황에서 이루어진 것이므로, 그 사정만으로 원고가 임대인의 지위승계를 원하지 않았다고 볼 수 없다.

나. 대항력과 우선변제권을 갖춘 원고는 이 사건 경매절차에서 배당요구를 하지 않았다. 이는 원고가 대항력을 행사하여 임대인의 지위를 승계하게 되는 최고가매수인에게 임대차관계의 존속을 주장하기 위한 것이라고 볼 수밖에 없고, 원고가 종전 임대인인 주위적 피고에게 임대차보증금의 반환을 요구한 것과 모순된다.

다. 원고는 내용증명을 발송하고 이 사건 소를 제기하면서 피고들 모두에게 임대차보증금의 반환을 요구하였고, 예비적 피고가 원고에 대한 임대차보증금 반환채무를 부담함을 전제로 이 사건 부동산에 관한 주택임차권등기명령을 신청하였다.

4. 그런데도 원심은 판시와 같은 이유로 원고가 이 사건 부동산의 소유권 이전사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 피고들을 상대로 주위적 피고로부터 예비적 피고에게 임대인의 지위가 승계되는 것에 대하여 이의를 제기하였다고 보아, 종전 임대인인 주위적 피고가 원고에 대하여 임대차보증금 반환채무를 부담한다고 판단한 제1심판결을 그대로 유지하였다. 이러한 원심판결에는 주택임대차법에서 정한 임대인의 지위승계 및 임차인의 이의 제기에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 주위적 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

5. 주관적·예비적 공동소송은 동일한 법률관계에 관하여 모든 공동소송인이 서로간의 다툼을 하나의 소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하는 소송형태로서 모든 공동소송인에 관한 청구에 관하여 하나의 종국판결을 내려야만 한다. 위와 같이 원심판결 중 주위적 피고에 대한 부분에 파기사유가 있고, 원고와 피고들 사이의 결론의 합일확정 필요성이 있으므로, 원심판결 전부를 파기하여야 한다.

6. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 노태악(재판장) 박정화(주심) 김선수 오경미