

# 대전지방법원

## 판 결

사 건 2013가단37347 양수금  
원 고 A  
소송대리인 법무법인 둔산  
담당변호사 박광천  
피 고 B  
소송대리인 변호사 이성규  
변 론 종 결 2014. 1. 22.  
판 결 선 고 2014. 2. 14.

## 주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 28,762,522원 및 이에 대하여 2013. 4. 19.부터 다 갚는 날까지 연 20.5%로 계산한 금원을 지급하라.

## 이 유

## 1. 기초사실

가. 원고는 C에게 2007. 12. 24. 5,000만원을 이자 연 8.5%(연체시 최고이율 연 25%), 변제기는 2012. 12. 24.로 하여 대여(이하 '이 사건 대여'라 한다)하였다.

나. C은 2007. 11. 11. 피고가 소유하고 있던 대전 서구 변동 소재 빌라 \*\*\*호를 보증금 6,000만원에 임차(이하 '이 사건 임차'라 한다)하고, 2005. 10. 14. 그 전입신고를 마쳤다.

다. C은 이 사건 대여에 따른 채권 담보로 2007. 12. 24. 이 사건 임차에 따른 임대보증금 반환채권 6,000만원을 원고에게 양도하였고, 임대인인 피고는 위 채권양도승낙서{갑 2호증의 3, '본인과 임차인 C간 아래와 같이 체결한 부동산 임대차계약에 기하여 본인이 임차인 C으로부터 지급받아 보관 중인 임대보증금 육천만원정을 임차인이 원고에게 양도하여도 아무런 이의가 없음을 확인하며, 임대보증금을 임차인에게 반환하는 경우 동 사실을 원고에게 통지하고 본인이 보관중인 임대보증금 중 임차인이 원고에게 양도한 금액을 제외하고 지급하겠으며, 현재까지 임차인 C의 임대보증금에 대하여 타금융기관(개인)에게 양도 및 압류에 관한 사항이 없음을 확인합니다'라는 내용이 기재되어 있다.} 작성하여 원고측에 교부하였다.

라. 피고는 이 사건 임차 목적물을 D에게 매도(이 사건 임차에 따른 임대보증금반환채무액수를 양도가액에서 공제하고 매매대금 수령)한 후 2008. 7. 11. 그에 관한 소유권이전등기를 경료해 주었고, 위 D은 2011. 1. 4. E, F에게 위 목적물에 관한 소유권이전등기를 경료해 주었으며, 위 E, F는 2012. 12. 20. G에게 그 소유권이전등기를 경료해 주었다.

마. C은 2011. 10. 12.경 당시 이 사건 임차 목적물의 소유자였던 E, F에게 그 임대

보증금 중 4,000만원을 반환받고 이들과 임대보증금 2,000만원에 월세 45만원으로 하는 내용의 임대차계약을 다시 체결하였다. 원고는 2012. 12. 20.경 이 사건 임차 목적물의 현 소유자인 G가 C의 통장으로 반환한 임대보증금 2,000만원 상계처리하는 방식으로 이 사건 대여에 따른 채권 일부를 회수하였다.

[인정근거 : 갑 1 내지 5호증, 을 1호증(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지]

## 2. 주장 및 판단

### 가. 원고의 주장 내용

원고는 ① 주위적으로 피고가 2008. 7. 11. D에게 이 사건 임차 목적물에 관한 소유권이전등기를 경료해 줌으로써 피고와 C 사이의 이 사건 임차 계약은 종료되었으므로, 피고는 이 사건 임차에 따른 임대보증금 반환청구권의 양수인인 원고에게 그 보증금을 반환할 의무가 있으므로 그 범위 내에서 이 사건 대여에 따른 잔존 채권액을 지급하여야 하고, ② 예비적으로 피고는 원고와의 약정에 의하여 이 사건 임차에 따른 임대보증금을 C에게 반환하게 되는 경우 통지할 의무가 있음에도 불구하고 그 의무를 이행하지 않았고, 이러한 피고의 채무불이행 또는 불법행위로 인하여 원고는 채권을 상실하는 손해를 입었으므로 이 사건 대여에 따른 잔존 채권액 상당의 손해를 배상할 의무가 있다고 주장한다.

### 나. 주위적 청구에 대한 판단

임대보증금 반환청구권이 양수인에게 이전된 경우 제3채무자인 임대인으로서 임차인에 대하여 부담하고 있던 채무를 양수인에 대하여 부담하게 될 뿐 그가 임대차목적물인 주택의 소유자로서 이를 제3자에게 매도할 권능은 그대로 보유하는 것이며, 위와 같이 소유자인 임대인이 당해 주택을 매도한 경우 주택임대차보호법 제3조 제2항

에 따라 양수인에 대한 보증금지급의무를 면하게 되므로, 결국 임대인은 양수금 지급 의무를 부담하지 않는다고 보아야 할 것이다(대법원 2005. 9. 9. 선고 2005다23773 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 보면, 위에서 본 바와 같이 피고는 D에게 이 사건 임차 목적물에 관한 소유권이전등기를 경료해 준 2008. 7. 11.경 이 사건 임차에 따른 보증금 반환 청구권의 양수인인 원고에 대한 보증금지급의무를 면한다고 할 것이고, 따라서 피고에게 여전히 보증금 지급의무가 있음을 전제로 한 원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

#### 다. 예비적 청구에 대한 판단

먼저 피고가 이 사건 임차에 따른 임대보증금을 C에게 반환한 사실이 있는지에 관하여 보건대, 위에서 본 사실관계에 따르면, 피고가 2008. 7. 11.경 D에게 이 사건 임차 목적물을 매도하면서 이 사건 임차에 따른 임대보증금반환채무액수를 양도가액에서 공제한 후 매매대금 수령하였음을 알 수 있을 뿐, 피고가 당시 C에게 임대보증금을 반환하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 결국 이를 전제로 한 피고의 예비적 채무불이행 내지 불법행위 주장도 받아들이지 아니한다.

### 3. 결 론

그렇다면, 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사                      김형작