

대 구 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2013나15317 임대차보증금  
2013나15324(참가) 임대차보증금

원고, 항소인 ○ ○ ○

피고, 피항소인 ● ● ●

독립당사자, 피항소인

◎ ◎ ◎

제 1 심 판 결 대구지방법원 2013. 8. 13. 선고 2012가단47804 판결

변 론 종 결 2014. 4. 9.

판 결 선 고 2014. 4. 25.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

## 청구취지 및 항소취지

### 1. 청구취지

#### 가. 원고

피고는 원고에게 2,500만 원을 지급하라.

#### 나. 독립당사자참가인(이하 '참가인'이라 한다)

원고와 피고는 □□□과 피고 사이에 체결된 대구 중구 남산동 140-10 지상 건물 전부(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 대한 임대차계약에 기한 보증금반환청구권이 참가인에게 있음을 확인하고, 원고는 피고에게 이 사건 건물을 인도하며, 피고는 참가인에게 2,500만 원을 지급하라.

### 2. 항소취지

제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 돈에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 19,253,847원을 지급하라(원고는 2013. 9. 6.자로 항소장을 제출하면서 항소취지에서 '피고는 원고에게 19,253,847원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'라고 기재하였는데, 당심 제1회 변론기일에서 항소취지 금액 내역에 관한 이 법원의 석명에 따라 2014. 3. 6.자로 항소취지변경신청서를 제출하면서 변경된 항소취지에서 '피고는 원고에게 2,500만 원을 지급하라'라고 정정하였으나, 원고가 제1심에서 청구취지로 구한 2,500만 원 지급 청구 부분 중 5,746,153원 부분은 인용되었으므로, 원고의 불복부분은 위 2,500만 원에서 위 5,746,153원을 뺀 나머지 19,253,847원 부분에 한정된다고 할 것

이다).

## 이 유

### 1. 이 법원의 심판범위

제1심 법원은 참가인의 청구 중 원고와 피고에 대하여 이 사건 보증금반환청구권이 참가인에게 있음을 확인한다는 부분을 각하하였는데, 제1심 판결에 대하여 원고만 불복하여 항소하였으므로, 위 확인청구 부분은 이 법원의 심판범위에서 제외되었다.

### 2. 기초사실

가. 피고는 2007. 10. 27. 참가인의 모인 □□□에게 이 사건 건물을 임대차 기간 2007. 10. 29.부터 2009. 10. 28.까지, 임대차보증금 2,500만 원(이하 '이 사건 보증금'이라 한다)으로 정하여 임대(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하였고, 이후 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 왔다.

나. □□□은 2012. 6. 10. 사망하였고(이하 '망인'이라 한다), 그 상속인들로는 망인의 자녀들인 참가인, A1, A2, A3, A4가 있는데, 위 상속인들은 이 사건 보증금반환청구권을 참가인이 상속받는 것으로 합의하였다.

다. 이 사건 임대차계약은 피고와 임차인의 승계인들과 사이에 합의해지되었고, 공과금 등을 공제하고 피고가 승계인들에게 반환하여야 할 임대차보증금은 2,490만 원이다.

라. 원고는 당심 변론종결일 현재 이 사건 건물을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 제1호증, 병 제1, 3, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장

### 가. 원고

#### (1) 주위적 주장

이 사건 임대차계약서는 피고와 망인 사이에 작성되었으나, 이 사건 보증금은 실제로 원고의 자금으로 출연된 것으로, 이 사건 임대차계약상 실질적인 임차인은 원고이다.

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

#### (2) 예비적 주장

가사, 원고의 주위적 주장이 인정되지 않는다고 하더라도, 원고는 망인과 동거하면서 사실혼 관계에 있었는바, 원고는 주택임대차보호법 제9조 제2항에 의하여 망인의 상속인들과 공동으로 이 사건 임대차계약과 관련하여 망인의 권리와 의무를 승계한다.

그런데, 원고가 위 망인의 권리와 의무를 승계함에 대하여 망인이 사망한 후 1개월 이내에 반대의사를 표시한 사람은 위 상속인들 중 참가인 뿐이었으므로, 참가인은 이 사건 보증금 중 1/5 지분에 해당하는 부분만 승계한다고 할 것이므로, 적어도 피고는 원고에게 이 사건 보증금 중 4/5 지분에 해당하는 1,992만 원을 반환할 의무가 있다.

### 나. 참가인

이 사건 보증금은 실제로 망인의 자금으로 출연되었고, 원고가 그 자금을 출연한 것이 아닐 뿐만 아니라, 원고는 망인과 이 사건 건물에서 동거한 사실도 없고, 망인과 사실혼 관계에 있었던 적이 없다.

가사, 원고와 망인이 사실혼 관계에 있었다고 하더라도, 원고는 ◇◇◇와 법률상 혼인관계에 있는 자로서, 원고가 주장하는 사실혼 관계는 중혼적 사실혼에 해당하여 법

적 보호를 받을 수 없다.

따라서 원고는 이 사건 보증금에 관한 아무런 권리가 없으므로, 피고는 참가인에게 이 사건 임대차보증금을 반환하여야 하며, 이를 위하여 원고는 이 사건 건물을 피고에게 인도할 의무가 있다.

### 3. 판단

#### 가. 이 사건 보증금반환청구권의 정당한 권리자가 누구인지 여부

(1) 이 사건 임대차계약의 임차인의 확정(원고의 주위적 주장에 관한 판단)

갑 제1, 10호증은 그 진정성립을 인정할 자료가 없어 증거로 쓸 수 없고, 갑 제3호증의 각 기재만으로는 이 사건 보증금이 원고의 자금으로 출연되었다는 사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가사, 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 보증금을 원고가 실제로 출연한 것이라고 하더라도 그러한 사실만으로 이 사건 임대차계약에 기한 임차인이 망인이 아닌 원고라고 보기도 어렵다.

결국 이 사건 임대차계약의 임차인은 망인이라고 할 것이므로, 이 사건 임대차계약의 임차인이 원고라는 것을 전제로 한 원고의 주위적 주장은 이유 없다.

(2) 이 사건 임대차계약에 기한 임차권의 승계인이 누구인지 여부(참가인의 주장에 관한 판단)

주택임대차보호법 제9조 제2항에는 '임차인이 사망한 때에 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다'고 규정되어 있다. 갑 제11호증의 1, 2의 각 기재, 제1심 법원의 대구 중

구청에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 1970. 12. 31. ◇  
◇◇와 혼인신고를 마치고 법률상 부부로 지내오다가, 1998. 12. 22. 협의이혼하였는  
데, 이후 2004. 1. 12.자로 ◇◇◇와의 혼인신고가 접수된 사실이 있으나, 이에 대하여  
원고가 2004.경 대구지방법원 가정지원에 혼인무효소송을 제기하여 승소판결을 받았  
고, 위 판결은 2005. 7. 15.에 확정된 사실, 원고는 망인과 이 사건 건물에서 동거하면  
서 망인이 사망할 당시까지 사실혼 관계를 유지하고 있었던 사실, 참가인을 비롯한 망  
인의 상속인들은 이 사건 건물에서 망인과 가정공동생활을 하고 있지 않았던 사실을  
인정할 수 있는 바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물에 대한 임차인의 권리와 의무  
는 이 사건 건물에서 망인과 사실상의 혼인관계 있으면서 공동생활을 한 원고와 망인  
의 2촌 이내의 상속인들인 자녀들이 공동으로 승계하였고, 이에 따라 이 사건 임대차  
보증금에 관한 권리도 이들이 공동으로 승계하였다고 할 것이고, 이에 반하는 참가인  
의 주장은 이유 없다.

**다. 이 사건 보증금반환 채권에 관한 원고와 참가인의 승계비율(원고의 예비적 주장  
에 관한 판단)**

주택임대차보호법 제9조 제1항은 "임차인이 상속인 없이 사망한 경우에 그 주택에서  
가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한  
다.", 같은 조 제2항은 "임차인이 사망한 때에 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공  
동생활을 하고 있지 아니한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인  
관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다."고  
규정하고 있다.

여기서 ① 민법 제408조에 의하면 "채권자나 채무자가 수인인 경우에 특별한 의사표

시가 없으면 각 채권자 또는 각 채무자는 균등한 비율로 권리가 있고 의무를 부담한다"고 규정하고 있는 점, ② 주택임대차보호법의 제9조가 임대차계약상의 임차인의 사실상의 혼인관계에 있는 자의 경우 민법상 상속권이 인정되지 않는 것을 고려하여 사실상의 혼인관계에 있는 자를 보호하기 위하여 신설된 규정이므로, 민법의 상속에 관한 규정을 유추적용하는 것도 하나의 기준으로 고려될 수는 있을 것이나, 위 규정은 사실상의 혼인관계에 있는 자의 주거생활의 안정을 보장함을 주목적으로 하는 것이고, 민법상의 상속권까지 인정하는 취지는 아닌 점, ③ 사실상의 혼인관계에 있는 자와 사망한 임차인의 형제자매가 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계하게 될 경우에 민법의 상속에 관한 규정을 유추적용하게 되면 임차인의 형제자매는 임대차보증금에 관하여 어떠한 권리도 승계받지 못하게 되어 주택임대차보호법의 제9조의 규정과 전면적으로 배치되는 결과가 되는 점 등을 고려하면, 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 승계하는 임차인의 임대차보증금반환채권은 균분하여 귀속되는 것으로 추정함이 상당하고, 공동승계인들이 각자의 승계비율대로 임대차보증금반환청구권을 행사할 수 있다고 보는 것이 타당하다.

따라서 이 사건 보증금반환 채권은 원고에게 1/6의, □□□의 상속인들의 협의에 따라 다른 상속인들의 지분까지 취득하기로 한 참가인에게 5/6의 각 비율로 승계되었다고 할 것이고, 주택임대차보호법 제9조 제3항은 임차권을 승계 받은 사람이 1개월 이내에 승계를 포기할 수 있다는 취지를 규정한 것에 불과하므로, 이에 반하는 원고의 예비적 주장은 이유 없다.

#### 라. 소결론

이 사건 임대차계약은 적법하게 합의해지되었고, 공과금 등을 공제하고 피고가 승계

인들에게 반환하여야 할 임대차보증금은 2,490만 원인 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같은바, 이 사건 보증금반환 채권 중 일부를 승계한 참가인으로서는 피고로부터 이를 반환받기 위하여 피고를 대위하여 원고를 상대로 이 사건 건물의 인도를 구할 수 있다고 할 것이므로, 결국 원고는 피고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 피고는 원고에게 415만 원(= 2,490만 원 × 1/6), 참가인에게 2,075만 원(= 2,490만 원 × 5/6), 을 각 지급할 의무가 있다(피고는 제1심 판결 선고 이후 원고 및 참가인에게 제1심 판결의 주문에 따른 금원을 지급하였다고 당심에서 주장하였고, 을 제2 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 제1심 판결 선고 이후에 피고가 원고에게 5,646,153원, 참가인에게 19,153,846원을 각 지급한 사실을 인정할 수 있으나, 이는 제1심 판결을 집행권원으로 하는 가집행에 따라 수령된 가지급물에 불과한 것이므로, 이에 대하여 따로이 판단하지 아니한다).

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하며, 참가인의 피고에 대한 이 사건 건물인도 청구 부분은 이유 있어 이를 인용하고, 참가인의 피고에 대한 금원지급 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하나, 그 중 참가인의 피고에 대한 청구 부분은 피고가 항소를 하지 아니하고 원고만이 항소를 제기하여 불이익변경금지 원칙에 따라 원고에게 불리하도록 제1심 판결을 변경할 수는 없다 할 것이므로, 이 부분 원고의 항소는 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장      판사      이영화

              판사      서희경

              판사      손승우