

서울동부지방법원

제 14 민사부

판 결

사 건 2013가합14918 손해배상(기) 등
원 고 ○○○ (*****-1*****)
서울 ○○○구 ○○동 000-0, ○○○ 000호
소송대리인 변호사 ○○○
피 고 ○○○ (*****-1*****)
서울 ○○구 ○○동 000-000 ○○아파트 0동 000호
변 론 종 결 2014. 5. 28.
판 결 선 고 2014. 6. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 177,665,787원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다
값는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 전제사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2, 5, 8호 증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

○ 원고는 2011. 9. 15. 피고로부터 서울 ○○○구 ○○동 000-0 ○○○ 제4층 제 000호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 임대차보증금 200,000,000원, 임대차기간 2011. 11. 4.부터 2013. 11. 4.까지로 정하여 임차하였는데(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다), 이 사건 임대차계약에는 아래와 같은 특약이 포함되어 있다.

- 본 등기부등본상 채권최고액 374,000,000원 근저당권 설정된 상태의 전세계약임
- 채권최고액 30,000,000원 근저당권자 이기상님 설정된 상태이며, 잔금시 상환말소하기로 함
- 임대인은 용자금 중 실제금액(120,000,000원) 남기는 조건의 계약이며, 임대인이 불이행 시 계약금을 반환하고 별도로 위약별로 전세금액의 20%를 손해배상하여야 계약을 해제할 수 있다.
- 용자금 실제금액 120,000,000원 남기고 나머지 금액은 임대인이 감액등기 해주기로 함
- 단, 임대인이 용자 120,000,000원 남기지 않을 경우 잔금입주일로부터 6개월 기간 안에 (2012년 5월 4일 안)에 120,000,000원 남기는 조건이며 계약체결 시 상태로 유지하는 조건의 계약임
- 임대인 위반시 임차인이 손해배상청구하기로 함

○ 2011. 9. 15.경 이 사건 주택에는 ① 근저당권자 주식회사 △△은행, 채무자 갑, 채권최고액 276,000,000원의 제1순위 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다), ② 근저당권자 주식회사 △△△저축은행, 채무자 을, 채권최고액 42,000,000원의 제2순위

근저당권, ③ 근저당권자 주식회사 △△△저축은행, 채무자 을, 채권최고액 56,000,000원의 제3순위 근저당권, ④ 근저당권자 병, 채무자 피고, 채권최고액 30,000,000원의 제4순위 근저당권이 각 설정되어 있었다.

○ 원고는 2011. 11. 4.경 피고에게 임대차보증금 200,000,000원을 지급하고, 피고로부터 이 사건 주택을 인도받았으며, 그 무렵 이 사건 주택으로 전입신고를 마쳤다.

○ 피고는 2011. 12. 13. 이 사건 주택을 정에게 매도하고, 2011. 12. 28. 이 사건 주택에 관하여 정 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

○ 원고는 2012. 1. 19. 이 사건 주택의 양수인인 정으로부터 이 사건 주택을 이 사건 임대차계약과 같은 내용으로 임차하였는데(이하 '새로운 임대차계약'이라 한다), 새로운 임대차계약에는 아래와 같은 특약이 포함되어 있다.

- 본 등기부등본상 채권최고액 374,000,000원 근저당권 설정된 상태의 전세계약임
- 본 등기부등본상 채권최고액 98,000,000원 저축은행근저당권 설정된 금액은 2012. 7. 19.까지 상환하기로 하고 말소하기로 약정함(감액등기해주기로 함)
- 본 등기부등본상 채권최고액 276,000,000원 △△은행 근저당권 설정된 금액 중 원금 150,000,000원 남기는 조건의 계약이며, 2013. 1. 19.까지 상환하고 말소하기로 약정함.
- 2013. 1. 19. 원금 150,000,000원 남기는 금액으로 감액등기 완료해주기로 함
- 2012. 1. 19. 새로운 명의변경으로 인해 새로운 명의자와 특약사항 명시하고 수정완료함

○ 서울특별시 ○○○구는 2012. 6. 7. 정의 세금 체납을 이유로 이 사건 주택을 압류하였고, 그 후 이 사건 주택에 관하여 공매절차가 진행되어 2013. 6. 12. 원고에게 이 사건 주택이 매각되었는데, 2013. 7. 5. 그 배당절차에서 매각대금 중 실제 배당할 금액 335,204,990원 중 10,098,110원은 체납처분비로 공제되고, 259,071,167원은 이 사

건 주택의 제1순위 근저당권자인 주식회사 △△은행에게, 3,701,500원은 위 ○○○구에게, 나머지 62,334,213원은 임차인인 원고에게 각 배당되었다.

2. 원고의 주장

○ 이 사건 임대차계약에 따라 피고는 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무를 120,000,000원으로 감액할 의무가 있음에도 이를 이행하지 않았고, 피고의 위 채무불이행으로 인해 원고는 이후 이루어진 이 사건 주택의 공매절차에서 임대차보증금 200,000,000원 중 62,334,213원만을 배당받았다.

○ 주택임대차보호법에 따라 주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계한다 하더라도, 채권자인 원고가 승낙하지 않은 이상 면책적 채무인수가 되는 것은 아니고, 설사 면책적 채무인수가 된다 하더라도 임대차보증금반환채무와 같이 임대인의 일반적인 권리·의무만 양수인에게 승계되는 것일 뿐, 이 사건 임대차계약의 특약상 의무까지 양수인에게 승계되는 것은 아니다.

○ 이 사건 임대차계약에서는 피고가 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무를 120,000,000원으로 감액할 의무를 이행하지 아니할 경우 위약별로 원고에게 임대차보증금의 20%인 40,000,000원을 지급하기로 정하였으므로 피고는 이에 따라 원고에게 위약별로 위 40,000,000원을 원고에게 지급하여야 한다.

○ 또한 원고는 피고가 이 사건 근저당권의 피담보채무를 120,000,000원으로 감액할 의무를 이행하지 아니함으로써 인하여 원고가 추가로 배당받을 수 있었던 금액 137,665,787원(= 200,000,000원 - 62,334,213원)을 배당받지 못하게 된 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 손해배상금으로 위 137,665,787원을 지급하여야 한다.

3. 판 단

가. 구 주택임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정되기 전의 것) 제3조 제3항은 같은 조 제1항이 정한 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임대주택(이하 '임대주택'은 주택임대차보호법의 적용대상인 임대주택을 가리킨다)의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있는바, 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결). 한편, 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하는 것이지만, 임차인의 보호를 위한 주택임대차보호법의 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(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 참조), 그와 같은 경우에는 양수인에게 임대인의 지위가 승계되지 않는다 할 것이므로 양도인에게 임대인의 지위가 존속하게 된다.

나. 앞서 인정한 사실에 위 법리를 비추어 보면, 주택임대차보호법상의 대항요건을 갖춘 이 사건 주택의 양수인인 정은 이 사건 주택의 소유권과 결합하여 임대인인 피고의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하므로, 그 결과 정이 임대차보증금 반환채무를 비롯한 이 사건 임대차계약상의 의무 일체를 면책적으로 인수하고, 피고는 임대차관계에서 탈퇴하여 이 사건 임대차계약상의 의무를 면하게 되었다고 봄이 상당하다(만일 임차인인 원고가 임대인의 지위승계를 원하지 아니하여 이 사건 주택의 양

도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기하였다면 양도인인 피고의 임대인의 지위는 존속한다 할 것이나, 그와 같은 이의 제기가 있었다는 주장·입증이 없을 뿐만 아니라 오히려 원고가 양수인인 정과 이 사건 주택에 관한 새로운 임대차계약을 체결하였음은 앞서 본 바와 같다).

다. 원고는 주택임대차보호법에 따라 임대인의 지위가 양도인에게 당연승계된다고 하더라도 이 사건 임대차계약의 특약상 의무까지 양수인인 정에게 승계되는 것은 아니라는 취지로 주장하나, ① 주택임대차보호법의 당연승계 규정에 따라 임대차보증금반환채무뿐만 아니라 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체가 그대로 양수인에게 승계되는 것이고, ② 더욱이 이 사건 임대차계약의 특약상 의무는 임차인인 원고의 임대차보증금반환채권의 실효적인 보장을 위한 것이어서 임대차보증금반환채무가 면책적으로 인수되는 상황에서 위 의무만 따로 분리되어 귀속될만한 것으로 보기 어려우며, ③ 오히려, 원고는 정이 이 사건 주택을 양수하자 2012. 1. 19. 정과 새로운 임대차계약을 체결하면서 당시 이 사건 주택에 설정되어 있던 근저당권과 관련한 새로운 특약(그 내용 역시 종전의 특약과 마찬가지로 임대인이 이 사건 근저당권의 피담보채무를 일정액만큼 감액할 의무를 진다는 것이고, 다만 위약벌을 정한 내용이 없을 뿐임)을 체결하였음은 앞서 인정한 바와 같고, ④ 을 제5, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 정과 새로운 임대차계약을 체결한 후 자신이 보관하고 있던 이 사건 임대차계약서 원본을 피고에게 반환한 사실이 인정되는바, 위와 같은 사정들에 비추어 보면 피고는 이 사건 임대차계약의 특약상 의무를 포함한 임대차계약상의 의무 일체를 면하게 되었다고 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 주택의 양도에도 불구하고 이 사건 임대차계약의 특약상 의무가 피

고에게 여전히 남아 있음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이
유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김현룡

 판사 이명선

 판사 이성욱