

대 구 지 방 법 원

제 4 민 사 부

판 결

사 건 2013나21008 임대차보증금반환
원고, 피항소인 ○○○
피고, 항소인 ○○○○○○○○○ 주식회사
제 1 심 판 결 대구지방법원 상주지원 2013. 11. 13. 선고 2013가단3704 판결
변 론 종 결 2014. 6. 18.
판 결 선 고 2014. 7. 16.

주 문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.
 - 가. 피고는 원고로부터 별지 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 18,000,000 원을 지급하라.
 - 나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
2. 소송총비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고로부터 별지 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 28,000,000원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장에 대한 판단

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1) 원고는 2006. 1. 2.경 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 당시 이 사건 부동산의 소유자였던 주식회사 □□□□와 임대차보증금 18,000,000원으로 정하여 부동산임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다. 원고는 주식회사 □□□□에게 임대차보증금 18,000,000원을 지급하고 2006. 3. 27. 전입신고를 마친 후 그 무렵부터 현재까지 이 사건 부동산에 거주하고 있다.

2) 이 사건 부동산은 2006. 8. 28. △△△에게 소유권이 이전되었는데, 원고는 2008. 8. 29. △△△과 임대차보증금을 28,000,000원으로 증액하고, 임대차기간을 2010. 8. 28.까지로 연장하기로 합의한 후 △△△에게 10,000,000을 지급하였고, 그 후 이 사건 부동산의 소유권은 주식회사 △△△△△△, ▽▽▽, ☆☆☆, 주식회사 ▽▽▽ ▽▽을 거쳐, 2013. 5. 2. 피고에게 이전되었다.

3) 한편, 이 사건 임대차계약은 임대차기간 경과 후에도 묵시적으로 갱신되어 오다가 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 이후, 원고와 피고의 의사의 합치에 따라 해지되었다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득함으로써 이 사건 임대차계약의 임대인의 지위 또한 승계하였다 할 것이고, 이 사건 임대차계약은 원고와 피고의 의사의 합치에 따라 해지되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고가 구하는 바에 따라 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 이 사건 임대차계약에 대한 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는 임대차보증금이 28,000,000원으로 증액되기 전에 이 사건 부동산에 관한 가처분등기 등이 마쳐졌으므로, 증액된 10,000,000원에 대하여는 피고에게 대항할 수 없다고 주장한다.

주택임대차보호법의 적용을 받는 임대목적 부동산에 관하여 제3자가 가등기를 하고 그 가등기에 기하여 본등기가 마쳐진 경우에 있어서는 임대인과 임차인 사이에 그 가등기후 그 보증금을 인상하기로 약정하였다 하더라도 그 인상분에 대하여는 그 등기 권리자에게 대항하지 못한다(대법원 1986. 9. 9. 선고 86다카757 판결 참조).

살피건대, 갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약에 대한 임대차보증금이 증액되기 전인 2007. 3. 27. 이 사건 부동산에 관하여 같은 해 1. 4. 매매예약을 원인으로 하는 주식회사 ▽▽▽▽▽▽ 명의의 소유권이전청구권가등기가 마쳐져 있던 사실, 주식회사 △△△△△△은 주식회사 ▽▽▽▽▽▽로부터 위 권리를 이전받아 2012. 7. 23. 자기명의로 소유권이전등기를 마친 사실, 주식회사 △△△

△△△로부터 ▽▽▽, ☆☆☆, 주식회사 ▽▽▽▽▽을 거쳐 피고에게 이 사건 부동산의 소유권이 이전된 사실을 인정할 수 있는바, 원고는 2008. 8. 29. 증액된 임대차보증금 10,000,000원에 대하여는 등기권리자인 주식회사 △△△△△△로부터 소유권을 전전양도 받은 피고에게 대항하지 못한다 할 것이므로(원고는 위 가등기가 통정허위표시에 기한 것으로서 무효라고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 받아들일 수 없다), 피고의 주장은 이유 있다.

다. 소결론

따라서, 피고는 원고로부터 별지 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 증액되기 전의 임대차보증금인 18,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리하고 있어 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김형한

 판사 김병휘

 판사 박주영