

서울고등법원

제 30 민사부

판 결

사 건 2013나76682 임대차보증금
원고, 항소인 A
소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 ○○○
피고, 피항소인 B
제 1 심 판 결 의정부지방법원 고양지원 2013. 11. 6. 선고 2013가합1624 판결
변 론 종 결 2014. 6. 20.
판 결 선 고 2014. 7. 25.

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 피고는 C와 연대하여 원고에게 1억 1,000만 원을 지급하라.
3. 소송 총비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

주문과 같다(원고는 항소심에서 청구취지를 감축하였다).

이 유

1. 기초 사실

피고는 2011. 1. 17. C의 대리인으로서 원고와 "C가 원고에게 파주시 미래로 422, 109동 2002호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 임대차보증금 1억 1,000만 원, 차임 월 40만 원, 임대차기간 2011. 2. 23.부터 2013. 2. 22.까지로 정하여 임대하기로 한다"는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차'라 한다)을 체결하였다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1호증의 1, 을 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 임대차보증금 반환 채무의 연대책임 청구

가. 당사자 주장

원고는, 피고와 C가 부부지간으로 그 혼인생활비용 등을 조달하기 위하여 피고를 C의 대리인으로 내세워 원고에게 이 사건 아파트를 임대하여 원고에게서 임대차보증금을 받아 주로 자신들의 혼인생활비용 등에 사용하였고, 이러한 행위는 민법 제832조가 규정하는 "부부의 일방이 일상의 가사에 관하여 제3자와 법률행위를 한 때"에 해당하므로, 피고도 C의 원고에 대한 임대차보증금 반환채무에 대하여 연대책임이 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, C의 원고에 대한 임대행위가 일상의 가사에 관한 법률행위에 해당하지 않고, 설령 그렇지 않더라도, 원고가 C에게서 이 사건 아파트를 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서 계약금 1억 1,000만 원의 지급을 임대차보증금 반환채권으로 갈음하기로 하였으므로 C의 원고에 대한 임대차보증금 반환채무가 이미 소멸하였다고 다툰다.

나. 일상의 가사에 해당 여부에 관한 판단 기준

민법 제832조에서 말하는 일상의 가사에 관한 법률행위라 함은 부부가 공동생활을 영위하는 데 통상 필요한 법률행위를 말하므로 그 내용과 범위는 그 부부공동체의 생활 구조, 정도와 그 부부의 생활 장소인 지역사회의 사회통념에 의하여 결정되며, 문제가 된 구체적인 법률행위가 당해 부부의 일상의 가사에 관한 것인지를 판단함에 있어서는 그 법률행위의 종류·성질 등 객관적 사정과 함께 가사처리자의 주관적 의사와 목적, 부부의 사회적 지위·직업·재산·수입능력 등 현실적 생활 상태를 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다(대법원 1997. 11. 28. 선고 97다31229 판결 참조). 그리고 금전차용행위도 금액, 차용 목적, 실제의 지출용도, 그 밖의 사정 등을 고려하여 그것이 부부의 공동생활에 필요한 자금조달을 목적으로 하는 것이라면 일상가사에 속한다고 보아야 한다(대법원 1999. 3. 9. 선고 98다46877 판결 참조).

다. 인정 사실

1) 이 사건 임대차보증금의 지급

원고는 이 사건 임대차 당시 피고가 C의 남편(이하 피고와 C를 '피고 부부'라 통칭한다)으로서 C에게서 그 소유 명의의 이 사건 아파트에 관한 임대차 계약 체결과 임대차보증금 수령 등에 관한 권한 일체를 받아온 것을 확인하여 피고와 이 사건 임대차 계약을 체결하고, 이 사건 임대차에서 정한 바대로 피고 명의 농협 계좌(계좌번호: ○○○-○○○○-○○○○-○○, 이하 같다)로 임대차보증금 명목으로 2011. 1. 17. 300만 원, 2011. 1. 25. 1,000만 원, 2011. 2. 7. 200만 원, 2011. 2. 23. 9,500만 원의 합계 1억 1,000만 원을 송금하였다.

그리고 이 사건 임대차 무렵 피고 부부는 이 사건 아파트와 같은 단지에 속하는 파주시 ○○○ ○○○, ○○○동 ○○○○호(이 사건에서 피고 부부에 대한 송달 주소이

다)에서 거주하였는데, 그 아파트는 D 앞으로 소유권이전등기가 되어 있었다.

2) 임대차보증금의 생활비 등에 사용

피고 명의 농협 계좌는 피고 부부가 생활비 관리용 등으로 사용하는 계좌로 원고의 임대차보증금 송금 시작일인 2011. 1. 17. 마이너스 대출한도 3억 원 중 이미 242,821,530원이 대출된 상태이었고, 그때부터 2011. 6. 30.경까지의 입금액이 원고 지급의 임대차보증금 1억 1,000만 원, 피고 소유 부동산의 임대료 등 합계 127,982,599원이었지만, 그 지급에 따른 마이너스 대출액이 2011. 6. 30. 기준으로 249,510,622원으로 이 사건 임대차보증금을 초과하여 인출, 사용되었다.

이 기간의 피고 명의 농협 계좌 지급 내역을 살펴보면, 이 사건 아파트에 관한 대출금 상환 명목으로 1,270만 원이 지급되기도 하였으나, 피고 부부의 생활비 명목으로 1,025만 원, 피고 부부 사용의 카드대금 결제 명목으로 20,830,299원, 피고 부부 자녀 교육비로 8,383,510원, 관리비·전기요금·국민건강보험료로 3,378,160원, 피고 부부의 주거지에 관한 대출금 상환 명목으로 8,527,980원, 그 주거지의 소유 명의자인 D에 대한 송금 명목으로 737만 원, 피고 부부의 현금 인출로 7,715,000원, 피고 운영의 부동산중개사무소 차임 명목으로 210만 원 등의 합계 68,554,949원 정도가 지급되었고, 그 밖에도 피고의 장모 앞으로 분양된 아파트에 관한 대출금 이자나 피고의 대출금에 대한 상환 명목 등으로 지급되었다.

3) 피고 부부의 재정 상태 악화에 따른 이 사건 아파트의 매매 협의

원고는 2012. 11. 15. 피고 부부에게 전화로 "이 사건 임대차기간 만기인 2013년 2월경까지 이 사건 아파트에서 거주하다가 이사할 예정이니 임대차 종료 시에 임대차보증금을 반환해 달라"는 취지로 통지하였다.

이에 피고 부부는 2012. 11. 28. 원고에게 "피고 부부가 다른 아파트에 관한 분양계약 해제 소송에서 패소하는 바람에 재정 상태가 열악해졌고, 그로 말미암아 이 사건 아파트에 조만간 압류가 들어오거나 경매절차가 진행될 수 있으니 그와 같은 침해등기가 있기 전에 이 사건 아파트를 매수(인수)하라"는 취지의 전자메일을 보냈다.

그 다음 날인 2012. 11. 29. 원고는 피고가 C에게서 일체의 권한을 위임받아 온 것을 확인하고 피고와 이 사건 아파트에 관한 매매계약 체결 여부를 논의하였으나, 이 사건 아파트에 관하여 국민은행 앞으로 설정된 근저당권의 피담보채무 3억 7,800만 원 중 승계가 불가능한 1,800만 원과 등기비용, 취득세, 등록세 등의 부담 주체를 두고 이견이 계속되면서 합의를 보지 못하였다.

그러던 중에 원고와 피고, 부동산중개인인 E, 법무사 사무소 직원인 F 등이 참석한 자리에서 아직 원고와 피고 사이에 매매계약 체결에 관한 최종 합의가 이루어지지 않는 않지만, 혹시라도 나중에 매매계약 체결의 합의가 이루어지는 경우에 소유권이전등기절차를 신속하게 진행하기 위하여 "원고가 C에게서 이 사건 아파트를 4억 8,800만 원에 매수하기로 하되, 이 사건 임대차보증금 1억 1,000만 원의 반환채권으로 계약금 지급에 갈음하고, 잔금 지급에 갈음하여 이 사건 아파트에 설정된 근저당권의 피담보채무 잔액인 3억 7,800만 원을 원고가 인수하기로 한다"는 매매계약서가 작성되고, 부동산중개인 E이 파주시청에 위와 같은 매매계약서를 전산으로 제출하여 부동산거래신고를 하였다.

피고는 "피고 부부가 이 사건 아파트에 설정된 근저당권의 피담보채무의 2012년 12월분까지 이자를 부담하겠다."라는 약속서를 작성하여 원고에게 주고, 법무사 사무소 직원 F에게 매도인 인감증명서 등 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기에 필요한 서

류를 맡기면서도, 그때까지도 이 사건 아파트의 매수를 주저하던 원고에게 "소유권이 전등기 서류는 법무사 사무소 직원에게 다 건네주었고, 피고 부부가 처한 상황을 모두 설명했다, 매매계약을 체결할지는 원고가 알아서 결정해라"는 취지로 말하고 그 자리를 떠났다.

결국, 같은 날 원고는 부동산중개인 E, 법무사 사무소 직원 F에게 이 사건 아파트를 매수하지 않겠다는 취지의 의사를 표시하였고, 다음날인 2012. 11. 30. 피고 부부에게도 같은 취지의 통지를 하였다.

4) 이 사건 아파트에 대한 임의경매

그 이후 피고는 원고에게 "이 사건 아파트에 관하여 더는 해 줄 것이 없으니 급매를 하든지 매매를 하든지 원고에게 다 맡긴다"고 하였다. 이에 원고는 이 사건 임대차보증금을 회수하기 위하여 직접 부동산중개사사무소에 이 사건 아파트의 매도 중개를 의뢰하였으나, 이 사건 아파트가 매도되지 않자, 2013. 1. 15. 의정부지방법원 고양지원 파주시법원에 피고 부부를 상대로 "이 사건 임대차를 해지하였으므로 임대차보증금을 반환하라"는 이 사건 지급명령을 신청하였다.

그러나 이 사건 아파트에 대하여 근저당권에 근거한 임의경매절차가 2013. 4. 5. 개시되었고, 원고는 그 경매절차에서 이 사건 임대차보증금을 배당받지 못하였다.

[인정 근거] 갑 제1부터 5, 8, 9, 10호증(가지번호 있는 서증은 가지번호를 포함한다, 이하 같다), 을 제2, 8부터 16호증의 기재, 증인 E, G, F, H의 증언, 이 법원의 파주시장에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 농협은행 주식회사에 대한 금융정보자료 제출명령 결과, 변론 전체의 취지

라. 판단

위 인정 사실에, 이 사건 임대차 무렵 피고는 부동산 중개 업무에 종사하였으나 그 소유 부동산의 임대차에 따른 차임 외에 일정한 소득이 있었다고 인정할 만한 증거가 없는 점, C 역시 이 사건 임대차 무렵 일정한 직업 없이 주로 주부로서 가사를 돌보았던 것으로 보이는 점 등을 더하여 보면, 피고 부부가 생활비 등 때문에 피고 명의로 마이너스 대출한도 3억 원 중 2억 4,000여만 원을 인출, 사용한 것을 포함하여 은행권에 대출금상환채무를 부담하던 중 C가 피고와 혼인생활을 하는 데 필요한 생활비, 자녀 교육비, 주거비 등을 조달하기 위하여 피고를 통하여 원고에게 이 사건 아파트를 임대하고 원고에게서 피고 명의 농협 계좌로 임대차보증금을 받아 주로 위와 같은 생활비 등에 사용한 행위는 피고 부부가 혼인생활을 영위하는 데 통상 필요한 행위로서 일상 가사에 관련한 법률행위에 해당한다고 봄이 타당하므로, 원고 주장은 이유 있다.

그 반면 위 인정 사실에 비추어 보면, 이 사건 매매계약서만으로는 원고가 C에게서 이 사건 아파트를 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 충분한 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 선 이 부분 피고 주장을 받아들이지 않는다.

마. 소결

피고는 민법 제832조에 따라 C의 원고에 대한 임대차보증금 1억 1,000만 원의 반환 채무에 대하여 C와 연대하여 갚을 책임이 있다.

3. 결론

원고 청구는 이유 있어 이를 인용해야 한다. 제1심판결 중 피고에 관한 부분은 이와 결론을 달리하여 정당하지 않다. 원고의 항소는 이유 있어 제1심판결 중 피고에 관한 부분을 취소하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조한창

 판사 정재오

 판사 장철익