

울 산 지 방 법 원

제 2 민 사 부

판 결

사 건	2014나8158 임차보증금반환
원고, 피항소인	A
피고, 항소인	B
	소송대리인 법무법인 금강, 담당변호사 김원태
제 1 심 판 결	울산지방법원 2014. 11. 26. 선고 2014가단14862 판결
변 론 종 결	2015. 8. 19.
판 결 선 고	2015. 9. 9.

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 제1심 공동피고 C, D과 연대하여 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

원고가 2010. 11. 9. 피고와 사이에 경남 산청군 시천면 천평리 지상 단층 건물(이하 이 사건 건물이라고 한다) 중 일부 20평에 관하여 차임 없이 임대차보증금을 30,000,000원, 임대차기간을 2011. 3. 30.로부터 12개월로 하여 임대차계약(이하 이 사건 계약이라고 한다)을 체결하고 임대차보증금을 피고에게 모두 지급한 사실, 원고가 2012. 1. 5.경 피고에게 위 임차부분을 반환한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 위 임대차보증금 30,000,000원에서 원고가 변제받았음을 자인하는 5,000,000원을 공제한 25,000,000원(30,000,000원 - 5,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 제1심 공동피고 C, D이 피고로부터 이 사건 건물을 매수하면서 원고에 대한 보증금반환채무를 면책적으로 인수하였으므로, 피고는 더 이상 원고에 대하여 보증금 반환채무를 부담하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 갑 제5호증, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면

C 또는 C의 어머니인 D이 2012. 1. 10. 피고로부터 이 사건 건물을 대금 120,000,000 원에 매수하면서 이 사건 건물의 임차인들에 대한 보증금반환의무를 인수하기로 약정한 사실은 인정된다.

그러나 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 임대차보증금 반환채무 등을 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 그 인수는 특별한 사정이 없는 이상 매도인을 면책시키는 면책적 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 면책적 채무인수로 보기 위해서는 이에 대한 채권자 즉 임차인의 승낙이 있어야 할 것이다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다39663 판결 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고가 이 사건 건물이 C, D에게 매도된 후인 2012. 4. 30. D에게 임대차보증금의 반환을 요구하여 그로부터 위 보증금 중 5,000,000원을 지급받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 위와 같은 사정만으로는 원고가 C 또는 D이 원고에 대한 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수하는 것에 대하여 승낙하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2014. 6. 17.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론이 같아 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최윤성

 판사 정우철

 판사 김승현