

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2014다52933 추심금 등  
원고, 상고인 원고  
소송대리인 법무법인 시화  
담당변호사 장응수  
피고, 피상고인 피고 1 외 2인  
원 심 판 결 서울고등법원 2014. 7. 17. 선고 2014나1579 판결  
판 결 선 고 2017. 1. 25.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 임대차보증금 반환채권을 양도하는 경우에 확정일자 있는 증서로 이를 채무자에게 통지하거나 채무자가 확정일자 있는 증서로 이를 승낙하지 아니한 이상 그 양도로

써 채무자 이외의 제3자에게 대항할 수 없으며(민법 제450조 참조), 이러한 법리는 임대차계약상의 지위를 양도하는 등 임대차계약상의 권리의무를 포괄적으로 양도하는 경우에 그 권리의무의 내용을 이루고 있는 임대차보증금 반환채권의 양도 부분에 관하여도 마찬가지로 적용된다. 따라서 위 경우에 기존 임차인과 새로운 임차인 및 임대인 사이에 임대차계약상의 지위 양도 등 그 권리의무의 포괄적 양도에 관한 계약이 확정일자 있는 증서에 의하여 체결되거나, 임대차보증금 반환채권의 양도에 대한 통지·승낙이 확정일자 있는 증서에 의하여 이루어지는 등의 절차를 거치지 아니하는 한, 기존의 임대차계약에 따른 임대차보증금 반환채권에 대하여 채권가압류명령, 채권압류 및 추심명령 등(이하 '채권가압류명령 등'이라 한다)을 받은 채권자 등 그 임대차보증금 반환채권에 관하여 양수인의 지위와 양립할 수 없는 법률상의 지위를 취득한 제3자에 대하여는 임대차계약상의 지위 양도 등 그 권리의무의 포괄적 양도에 포함된 임대차보증금 반환채권의 양도로써 대항할 수 없다고 보아야 한다(대법원 1996. 7. 9. 선고 96다16612, 대법원 2014. 5. 29. 선고 2011다40557 판결 등 참조).

한편, 민법 제450조 제2항이 정하는 지명채권 양도의 제3자에 대한 대항요건은 양도된 채권이 존속하는 동안에 그 채권에 관하여 양수인의 지위와 양립할 수 없는 법률상의 지위를 취득한 제3자가 있는 경우에 적용되므로, 임대차보증금 반환채권이 양도되거나 그 임대차보증금 반환채권에 대하여 채권가압류명령 등이 이루어지기에 앞서 임대차계약의 종료 등을 원인으로 한 변제, 상계, 정산합의 등에 의하여 임대차보증금 반환채권이 이미 소멸하였다면, 이러한 채권 양도나 채권가압류명령 등은 모두 존재하지 아니하는 채권에 대한 것으로서 효력이 없고, 위와 같은 대항요건의 문제는 발생할 여지가 없다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다63690 판결 참조).

그렇지만 임대인이 기존의 임대차계약 후 제3자와 임대차계약을 체결하는 행위를 한 때에도, 실제로는 임차인이 기존의 임대차계약상의 지위를 제3자에게 양도하는 등 임대차계약상의 권리의무를 포괄적으로 양도하거나, 오로지 기존의 임대차보증금 반환채권을 타인에게 귀속시키는 것에 해당하는 경우가 있을 수 있다. 여기서 위 행위가 기존의 임대차계약 관계 및 임대차보증금 반환채권을 완전히 소멸시키고 제3자의 새로운 임대차보증금 반환채권을 발생시키는 것인지, 아니면 기존의 임대차계약상의 권리의무를 포괄적으로 양도하거나 기존의 임대차보증금 반환채권을 양도하는 것인지는, 위 행위를 이루고 있는 계약 내지 의사의 해석 문제에 해당한다. 따라서 위 행위가 이루어진 동기와 경위, 당사자가 그 행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 따라 위 행위에 담긴 의사를 해석함으로써, 그 법률관계의 성격 내지 기존의 임대차보증금 반환채권의 소멸 여부에 관하여 합리적으로 판단하여야 하며(대법원 2000. 10. 6. 선고 2000다27923 판결, 대법원 2011. 10. 27. 선고 2011다53645,53652 판결 등 참조), 결국 기존의 임차인과 제3자와의 관계, 새로운 임대차계약의 체결 경위 및 기존의 임대차계약과 새로운 임대차계약의 각 내용, 새로운 임대차계약과 기존의 임대차계약의 각 보증금 액수가 같은지 여부 및 같지 않을 경우에는 그 차액의 반환 내지 지급관계, 새로운 임대차계약을 전후한 해당 부동산의 점유·사용관계, 새로운 임대차계약에 따른 월 차임의 지급관계 등의 여러 사정을 모두 종합하여 그 의사를 해석·판단하여야 할 것이다.

2. 원심판결의 이유 및 적법하게 채택된 증거들을 비롯한 기록에 의하면, 아래와 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고 2는 2010. 1. 9. 피고 1로부터 이 사건 아파트를 임대차보증금 1억 8,000만

원, 월 차임 200만 원, 임대차기간 2010. 1. 29.부터 2012. 1. 28.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였고(이하 위 계약을 '기존 임대차계약'이라 하고, 위 임대차보증금을 '기존 임대차보증금'이라 한다), 그때부터 이 사건 아파트에서 처인 피고 3과 함께 거주하였다.

나. 피고 3은 2011. 5. 20.경 피고 1과 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 1억 5,000만 원, 월 차임 220만 원, 임대차기간 2011. 5. 25.부터 2012. 1. 28.까지로 정하는 내용의 임대차계약서를 작성하였는데(이하 이 계약서에 의한 계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 피고 2는 그 이후에도 계속 이 사건 아파트에서 피고 3과 함께 거주하여 왔다.

다. 피고 1은 2011. 5. 23. 기존 임대차계약과 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 차액 3,000만 원을 피고 3의 계좌에 입금하였고, 같은 날 피고 3에게 1억 5,000만 원을 이 사건 아파트 임대차보증금조로 영수하였다는 취지의 영수증을 교부하였다.

라. 한편 원고는 2011. 7. 20. 피고 2를 채무자, 피고 1을 제3채무자로 하여 피고 2가 피고 1에 대하여 가지는 기존 임대차보증금 반환채권에 관하여 채권가압류결정(이하 '이 사건 채권가압류결정'이라 한다)을 받았고, 이 사건 채권가압류결정은 2011. 7. 27. 피고 1에게 송달되었다.

그 후 원고는 2013. 2. 21. 피고 2를 채무자, 피고 1을 제3채무자로 하여 이 사건 채권가압류를 본압류로 이전하는 내용의 채권압류 및 추심명령을 받았고, 위 명령은 그 무렵 피고 1에게 송달되었다.

3. 위 사실관계에 의하면, (1) 피고 2와 피고 3은 부부로서 이 사건 임대차계약 이후에도 임대차 목적물인 이 사건 아파트에서 계속 함께 거주하여 왔으므로, 실질적으로

피고들의 이 사건 아파트에 대한 점유·사용에 변화가 없고, (2) 이 사건 임대차계약은 기존 임대차계약 기간 중에 이루어졌을 뿐 아니라 기존 임대차계약과 이 사건 임대차계약의 각 임대차기간 만료일이 2012. 1. 28.로 동일하므로, 이 사건 임대차계약은 기존 임대차계약 범위 내에서 이루어졌다고 할 수 있으며, (3) 피고 3과 피고 1은 기존 임대차보증금의 액수에서 3,000만 원을 감액한 1억 5,000만 원을 이 사건 임대차계약의 임대차보증금으로 정하되, 기존 임대차계약의 월 차임 액수에서 20만 원을 증액한 220만 원을 이 사건 임대차계약의 월 차임 액수로 정하였는데, 이는 기존 임대차보증금을 감액하는 대신 그에 상응하여 월 차임을 증액한 것으로 보이므로, 임대차에 따른 임차인의 부담 내지 임대인의 이익에 관하여 기존 임대차계약과 이 사건 임대차계약에 별다른 차이가 없다고 보이고, (4) 더욱이 기존 임대차보증금에서 감액된 3,000만 원을 피고 2의 계좌로 지급받지 아니하고 피고 3의 계좌로 지급받았으므로, 이에 의하면 기존 임대차계약 및 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금의 귀속에 관하여 피고들이 이해관계를 같이 한다고 볼 수도 있다.

이러한 사정들을 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고 2는 이 사건 임대계약에 의하여 기존 임대차계약상의 임차인 지위를 피고 3에게 양도하는 등 기존 임대차계약상의 권리의무를 포괄적으로 양도하고 이와 아울러 기존 임대차보증금 반환채권을 양도하면서 피고 3의 명의로 피고 1과 이 사건 임대차계약서를 작성한 것으로 봄이 타당하고, 이와 달리 피고 3과 피고 1 사이에 별개의 새로운 임대차계약이 체결되어 기존 임대차계약에 관한 권리관계가 완전히 소멸하고 피고 3이 피고 1에게 새로 임대차보증금을 지급함으로써 피고 3의 새로운 임대차보증금 반환채권이 성립되었다고 볼 수 없다.

그렇다면, (1) 기존 임대차보증금 반환채권에 관한 이 사건 채권가압류결정에 앞서 반환된 3,000만 원의 범위 내에서는 기존 임대차 보증금반환채권이 소멸되었다고 할 수 있으나, (2) 나머지 1억 5,000만원의 기존 임대차 보증금반환채권에 관하여는, 이 사건 채권가압류결정에 앞서 확정일자 있는 증서에 의하여 이 사건 임대차계약서가 작성되거나 기존 임대차보증금 반환채권의 양도에 대한 통지·승낙이 있었다는 사정이 없는 한 이 사건 채권가압류결정을 받은 원고에 대하여 기존 임대차보증금 반환채권의 양도 사실을 가지고 대항할 수 없다고 보아야 한다.

4. 그런데 원심은 피고 3이 피고 2의 기존 임대차보증금 반환채권을 양수하였음을 인정하면서도, 위와 달리 (1) 이 사건 임대차계약에 의하여 기존 임대차보증금과 별도의 새로운 임대차계약에 의한 임대차보증금 지급의무가 발생하였다는 전제에서, 피고 3이 양수한 피고 1에 대한 기존 임대차보증금 반환채권이 피고 1의 피고 3에 대한 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 청구채권과 상계되어 소멸하고, 피고 3이 피고 1에 대하여 1억 5,000만 원의 새로운 임대차보증금 반환채권을 가지게 되었다는 취지로 판단하고, (2) 또한 설령 피고 3이 이 사건 임대차계약을 체결함으로써 실질적으로는 기존 임대차계약에 따른 피고 2의 임차권을 양수하고 기존 임대차보증금반환채권도 함께 양수한 것으로 보더라도, 확정일자 있는 통지·승낙을 갖추었는지 여부에 관계없이 기존 임대차보증금 반환채권이 피고 3에게 귀속되었다고 보아야 한다고 판단하여, (3) 피고 2의 기존 임대차보증금 반환채권에 관한 이 사건 채권가압류결정은 이미 존재하지 않는 채권에 대한 것으로서 그 효력이 없다고 판단하였다.

따라서 이러한 원심판결에는 임대차계약상의 지위 및 그 권리의무의 포괄적 양도, 임대차보증금 반환채권 양도의 제3자에 대한 대항요건 등에 관한 법리를 오해하여 필

요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

5. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략하고 원심판결을 파기하며, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김소영

주    심            대법관            김용덕

                      대법관            김    신

                      대법관            이기택