

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2021다264253 임대차보증금

원고, 상고인 겸 피상고인

원고 1 외 1인

소송대리인 법무법인 금양

담당변호사 김동환 외 2인

피고, 피상고인 겸 상고인

피고

소송대리인 변호사 권영심 외 2인

원 심 판 결 대전지방법원 2021. 7. 23. 선고 2019나108778 판결

판 결 선 고 2023. 3. 30.

주 문

원심판결 중 원고들 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대전지방법원에 환송한다.

피고의 상고를 모두 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고들과 소외 1(이하 '소외 1 등'이라 한다)은 2016. 8. 2. 피고로부터 이 사건 건물을 보증금 2억 원, 월 차임 1,400만 원, 임대차기간 2016. 8. 17.부터 2018. 8. 21.까지로 정하여 공동으로 임차하는 내용의 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 이 사건 임대차계약에는 특약 사항으로 "본 계약에 대한 모든 책임은 공동명의자가 연대책임을 지기로 한다."라는 내용이 포함되어 있다.

나. 소외 1 등은 2016. 8. 3. 이 사건 건물에 있는 이 사건 식당의 운영에 필요한 이 사건 운영계약을 체결하였다. 그 내용은 소외 1 등이 각각 같은 금액을 출연하여 임대차보증금 등을 마련하되, 식당은 소외 1이 전적으로 운영하면서 원고들은 식당 경영상황과 관계없이 매월 500만 원씩을 지급받고 나머지 수익은 소외 1이 가지는 반면, 인건비, 자재비 등 식당운영으로 인하여 발생하는 모든 금전 지출은 소외 1이 부담하기로 하는 것이었다. 이에 따라 소외 1은 단독 명의로 사업자등록을 마치고 이 사건 식당을 운영하였다.

다. 소외 1은 영업 부진으로 차임 지급을 연체하였고, 소외 1과 피고는 2017. 9. 30.경 이 사건 임대차계약을 해지하기로 합의하였다. 그 과정에서 소외 1과 피고는 연체차임, 소외 1의 이 사건 식당 운영상 채무와 임금채무 중 피고가 인수한 일부 채무, 피고가 소외 1에게 대여해 준 식당운영자금 등 합계 149,985,396원을 임대차보증금 2억 원에서 공제하기로 하였다(이하 '이 사건 공제합의'라 한다).

라. 한편 소외 1의 채권자 소외 2는 2017. 12. 1. 대전지방법원 2017타채14602호로

소외 1의 피고에 대한 임대차보증금반환채권 중 43,404,524원에 관하여 압류 및 전부 명령(이하 '이 사건 압류 및 전부명령'이라 한다)을 받아 그대로 확정되었다.

2. 원고들의 제1상고이유 및 피고의 상고이유에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로 소외 1 등이 대외적으로 조합을 결성함으로써 이 사건 식당 운영에 관한 채권을 준합유하고 있다고 보기 어렵고, 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채권(이하 '이 사건 임대차보증금반환채권'이라 한다)은 공동임차인인 원고들과 소외 1의 불가분채권이라고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단은 수긍할 수 있고 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 공동임차인의 임대차보증금반환채권의 법적 성질 등에 대한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 원고들의 제2상고이유에 관하여

가. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 소외 1과 피고 사이의 이 사건 공제합의의 효력이 원고들에게도 미친다는 전제에서 원고들이 반환받을 이 사건 임대차보증금에서 이 사건 공제합의금을 공제하였다.

나. 대법원의 판단

그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

이 사건 임대차계약과 직접적인 관련이 없는 소외 1의 이 사건 식당 운영에 관한 채무는, 피고와 이 사건 임대차계약의 공동임차인 소외 1 등 사이에서 별도의 합의가 없는 한 이 사건 임대차보증금으로 담보되는 것으로 보기 어렵다. 그런데 이 사건 공

제합의는 불가분채권자의 1인인 소외 1이 다른 불가분채권자인 원고들의 관여 없이 혼자서 피고와 합의한 것이므로 원칙적으로 그 효력이 원고들에게 미치지 않는다. 만약 이 사건 공제합의의 효력이 원고들에게 미치려면 소외 1이 원고들로부터 이 사건 공제합의와 관련한 대리권을 수여받았다는 등의 사정이 별도로 인정되어야 할 것이다. 그런데도 원심은 소외 1이 원고들로부터 이 사건 공제합의를 체결할 대리권을 수여받았는지 등을 심리하지 아니한 채 소외 1이 이 사건 임대차계약의 실질적 임차인으로서 대내외적 권리·의무를 가진다는 이유로 소외 1과 피고가 체결한 이 사건 공제합의의 효력이 원고들에게 미친다고 판단하였다. 이러한 원심 판단에는 공동임차인의 임대차보증금 관련 법률관계에 대한 법리 등을 오해함으로써 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 원고들의 제3상고이유에 관하여

가. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 압류 및 전부명령의 효력이 원고들에게 미친다는 전제에서 원고들이 반환받을 임대차보증금반환채권의 범위도 소외 2에게 전부된 금액만큼 줄어든다고 판단하였다.

나. 대법원의 판단

그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 수인의 채권자에게 금전채권이 불가분적으로 귀속되는 경우에, 불가분채권자들 중 1인을 집행채무자로 한 압류 및 전부명령이 이루어지면 그 불가분채권자의 채권은 전부채권자에게 이전되지만, 그 압류 및 전부명령은 집행채무자가 아닌 다른 불가분채권자에게 효력이 없으므로, 다른 불가분채권자의 채권의 귀속에 변경이 생기는 것은

아니다. 따라서 다른 불가분채권자는 모든 채권자를 위하여 채무자에게 불가분채권 전부의 이행을 청구할 수 있고, 채무자는 모든 채권자를 위하여 다른 불가분채권자에게 전부를 이행할 수 있다. 이러한 법리는 불가분채권의 목적이 금전채권인 경우 그 일부에 대하여만 압류 및 전부명령이 이루어진 경우에도 마찬가지이다.

2) 원심판결 이유를 이러한 법리에 비추어 살펴본다. 이 사건 압류 및 전부명령으로 소외 1의 피고에 대한 임대차보증금반환채권 중 43,404,524원은 소외 2에게 이전된다. 그러나 원고들에게는 이 사건 압류 및 전부명령의 효력이 미치지 않으므로 원고들은 이 사건 압류 및 전부명령에 관계없이 임대차보증금반환채권의 이행을 구할 수 있다. 소외 2는 이 사건 압류 및 전부명령으로 전부받은 채권액 범위 내에서 원고들과 임대차보증금반환채권에 대하여 불가분채권자의 지위를 갖게 될 뿐이다.

3) 그런데도 원심은 이 사건 압류 및 전부명령의 효력이 원고들에게도 미친다는 전제 아래 그 전부명령에 따라 불가분채권 중 일부가 소외 2에게 전부되었다는 이유만으로 전부된 만큼 원고들의 임대차보증금반환채권도 줄어들었다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 불가분채권과 압류 및 전부명령의 효력 범위 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

5. 결론

그러므로 원심판결 중 원고들 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고의 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 안철상

 대법관 노정희

주 심 대법관 이흥구

 대법관 오석준