

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2024다215542 보험금
원고, 상고인	한국전력공사 소송대리인 법무법인 뿌리 담당변호사 최병근 외 3인
피고, 피상고인	서울보증보험 주식회사 소송대리인 법무법인(유한) 강남 담당변호사 김대식 외 3인
피고보조참가인	피고보조참가인 소송대리인 변호사 곽효영
원 심 판 결	광주고등법원 2024. 1. 17. 선고 2023나23134 판결
판 결 선 고	2024. 6. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 광주고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 피고보조참가인으로부터 그가 소유하는 이 사건 아파트를 임차하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약은 2019. 6.경 최종적으로 갱신되었는데, 임대차보증금은 250,000,000원이고 임대차기간은 2021. 7. 1.까지이다.

나. 원고는 2019. 6. 28.경 피고와, 피고보조참가인이 이 사건 임대차계약에서 정한 채무를 이행하지 아니하여 원고가 임대차보증금을 반환받지 못함으로써 입는 손해를 피고가 보상하는 내용의 전세금보장신용보험계약(이하 '이 사건 보증보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고보조참가인은 2020. 12. 11. 소외 1에게 이 사건 아파트를 295,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 소외 1에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 이 사건 매매계약에서 소외 1은 매매대금 중 위 임대차보증금에 상당하는 250,000,000원을 제외한 45,000,000원만 피고보조참가인에게 지급하기로 하였다. 이와 관련하여 매매계약서 특약사항란에는 '임차인-원고와 현 임대차계약을 승계하여 임대인의 지위와 의무를 인수인계하기로 한다.'는 내용(이하 '이 사건 인수조항'이라 한다)이 기재되어 있다.

라. 원고는 2021. 7. 1. 임대차가 종료되었지만 임대차보증금 250,000,000원을 반환받지 못하였다고 주장하면서 피고를 상대로 위 임대차보증금에 상당하는 보험금을 지급하라는 이 사건 소를 제기하였다.

2. 원심의 판단

원심은 이 사건 매매계약 당시 임대차보증금 반환채무를 소외 1이 면책적으로 인수하는 것을 원고가 묵시적으로 승낙하였으므로 피고보조참가인은 임대차보증금 반환채무가 없고, 그 결과 피고보조참가인의 임대차보증금 반환채무 불이행에 따른 손해를 보상하기로 한 피고도 보험금 지급의무가 없다는 이유로 원고의 청구를 배척하였다.

3. 대법원의 판단

가. 관련 법리

1) 법인은 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정하는 대항요건의 하나인 주민등록을 마칠 수 없는 점에 비추어 보면, 주택을 임차한 법인에게도 주택임대차보호법 제3조 제2항, 제3항이 정하는 경우를 제외하고는 주택임대차보호법 제3조가 적용되지 않는다. 그러므로 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 당연히 승계한다는 내용의 주택임대차보호법 제3조 제4항도 주택 임차인이 법인인 경우에는 원칙적으로 적용되지 않는다. 따라서 임대인이 법인을 임차인으로 하는 주택을 양도한 경우에는 임대인의 임대차보증금 반환채무를 양수인이 면책적으로 인수하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대인의 법인에 대한 임대차보증금 반환채무는 위 주택 양도에도 불구하고 소멸하지 아니한다(대법원 2003. 7. 25. 선고 2003다2918 판결 참조).

2) 면책적 채무인수는 병존적 채무인수 또는 이행인수와는 달리 제3자가 채무를 인수함으로써 기존 채무자가 면책되므로, 어떠한 인수의 법적 성격이 문제되는 경우 이를 병존적 채무인수 또는 이행인수가 아니라 면책적 채무인수로 보는 데에는 엄격함과 신중함이 요구된다. 그러므로 부동산 매수인이 매매목적물에 관한 임대차보증금 반환채무 등을 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 그 인수

는 특별한 사정이 없는 이상 매도인을 면책시키는 면책적 채무인수라고 볼 수 없다. 또한 부동산 매도인과 매수인 사이에 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수하는 약정이 있었다더라도 그에 기한 면책적 채무인수의 효력이 발생하려면 채권자인 임차인의 승낙이 있어야 한다(민법 제454조 참조). 이때 임차인의 승낙은 반드시 명시적 의사표시로 하여야 하는 것은 아니고 묵시적 의사표시로도 가능하다. 그러나 임차인이 채무자인 임대인을 면책시키는 것은 그의 채권을 처분하는 행위이므로, 임대보증금 반환채권의 회수가능성 등이 의문시되는 상황이라면 임차인의 어떠한 행위를 임대차보증금 반환채무의 면책적 인수에 대한 묵시적 승낙의 의사표시에 해당한다고 쉽게 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 5. 29. 선고 2012다84370 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유 및 기록에 의하여 알 수 있는 다음 사정을 위 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 면책적 채무인수를 묵시적으로 승낙하였다고 본 원심의 판단을 수긍하기 어렵다.

1) 우선 이 사건 인수조항이 면책적 채무인수 약정에 해당한다고 단정할 수 없다. 이 사건 인수조항이 의도하는 법률효과가 무엇인지는 당사자 의사 해석에 관한 문제이다. 한편 이 사건 인수조항에는 소외 1이 임대인의 지위와 의무를 인수한다는 취지가 포함되어 있으나, 이를 넘어서서 피고보조참가인이 채권자인 원고에 대한 관계에서도 채무를 면한다는 취지가 명시적으로 포함되어 있지는 않다. 채무인수가 면책적 인수인지, 병존적 인수인지가 분명하지 아니한 때에는 이를 병존적으로 인수하였다고 보아야 한다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다36228 판결 참조). 또한 부동산 매수인의 임대차보증금 반환채무 인수가 이행인수에 해당하는 경우도 존재한다(위 대법원 2012다84370 판결 참조). 이러한 점에 비추어 보면, 이 사건 인수조항은 면책적 채무인수가

아니라 병존적 채무인수 또는 이행인수에 관한 약정이라고 볼 여지도 있다.

2) 이 사건 인수조항이 면책적 채무인수 약정에 해당한다고 하더라도, 원고가 이를 승낙하였다고 보기 어렵다. 원고는 원칙적으로 주택임대차보호법에 따른 보호를 받을 수 없는 법인이고, 피고보조참가인이나 소외 1로부터 전세권 등 임대차보증금 반환을 담보할 수 있는 수단을 별도로 제공받지 못하였다. 이러한 상황에서 원고의 승낙으로 면책적 채무인수의 효과가 발생하면 원고의 채권 실현 여부는 새로운 채무자인 소외 1의 자력이나 채무이행의 성실성에 달려있게 된다. 그러므로 원고가 묵시적 승낙을 하였는지는 원고가 이러한 상황을 알고도 면책적 채무인수의 결과를 감수할 만한 합리적 이유가 있었는지에 관한 여러 정황에 비추어 판단해야 한다.

3) 소외 1의 자력은 원고의 면책적 채무인수 승낙에 중요한 고려 요소이다. 그런데 원고가 이 사건 매매계약 무렵 승낙을 할 것인지 결정하기 위해 소외 1의 자력을 조사하거나 확인하였다는 사정은 발견되지 않는다. 오히려 원고는 2021. 2. 23.경 이 사건 매매계약의 중개인으로부터 매매계약서 사인을 받아보기 전까지는 매수인이 누구인지도 정확히 몰랐던 것으로 보인다. 또한 이 사건 매매계약 당시 피고보조참가인 측이 면책적 채무인수에 대하여 원고에게 구체적으로 설명하였다는 객관적인 자료도 제출되지 않았다. 그 외에 피고보조참가인이 원고에게 임대차보증금 반환채무의 면책에 대한 승낙을 명시적으로 요구하거나, 원고와 소외 1 사이에 새로 임대차계약서가 작성되도록 하는 등 면책에 대한 승낙을 받으려는 노력을 하였다고도 보이지 않는다. 이처럼 원고가 소외 1 또는 그를 인수인으로 하는 면책적 채무인수에 관한 정보를 제대로 확보하거나 이를 승낙하여 달라는 명시적 요구도 받지 않은 상황에서 면책적 채무인수를 승낙하리라고 기대하기는 어렵다.

4) 원고가 이 사건 보증보험계약상 임대인을 소외 1로 변경할 수 있는지도 면책적 채무인수의 승낙을 결정할 때 중요한 고려 요소이다. 그런데 이러한 임대인 변경에는 피고의 승인이 필요하고, 승인까지는 약관상 1개월이 소요될 수 있었으며, 최종적으로 승인을 받는다는 보장도 없었을 뿐만 아니라 승인을 받더라도 보험료가 추가로 부과될 수 있는 상황이었다. 더구나 소외 1은 이 사건 매매계약일 직후인 2020. 12. 15. 이 사건 부동산에 관하여 제3자에게 채권최고액을 286,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐 주었는데, 이러한 근저당권의 존재는 원고의 대항력 없는 임대차보증금 반환채권의 회수 가능성을 떨어뜨리므로 피고의 승인 가능성에 부정적 영향을 미치는 사정이었다. 또한 원고가 이 사건 매매계약 무렵 이 사건 보증보험계약의 임대인을 소외 1로 변경하여 달라는 승인 신청을 하였다는 사정도 발견되지 않는다. 원고가 이처럼 임대인 변경을 통해 이 사건 보증보험계약에 따른 보호를 받을 수 있다는 보장이 없는 상황에서 선뜻 면책적 채무인수를 승낙할 합리적 이유가 없다.

5) 이 사건 매매계약 체결을 전후하여 원고가 취한 행동도 원고의 묵시적 승낙을 인정할 충분한 근거가 되지 못한다. 원고가 이 사건 매매계약 직전에 이 사건 매매계약의 중개인에게 이 사건 임대차계약서 사진을 보내준 사실은 있으나, 이는 이 사건 매매계약 사실을 알고 이에 협조하였다는 사정일 수는 있어도 면책적 채무인수의 승낙까지 추단할 수 있는 사정은 아니다. 또한 원고가 2021. 2. 23.경 매매계약서를 받아보고 같은 날 피고에게 이 사건 아파트의 소유자가 소외 1로 변경되었다고 알리고, 2021. 4. 27.경 소외 1을 상대로 갱신거절 의사를 표시하면서 임대차 종료 후 임대차보증금 반환을 요구하는 내용증명 우편을 발송하였으며, 이 과정에서 원고의 담당 직원이 이 사건 매매계약의 중개인 등에게 몇 차례 소외 1을 '임대인'이라고 호칭한 사실은 있다.

그러나 원고의 이러한 행위는 소외 1의 근저당권 설정으로 이미 이 사건 아파트의 담보가치가 사실상 사라진 상황에서 매매계약서를 받아본 후 누구를 상대로라도 임대차보증금을 회수할 가능성을 높이기 위해 취한 조치일 수는 있어도 피고보조참가인을 면책시키려는 승낙의 의사표시로 평가하기는 어렵다. 원고가 2021. 4. 27.경 소외 1과 함께 피고보조참가인에게도 같은 내용의 내용증명 우편을 보내 임대차보증금 반환을 요구한 것이 이를 뒷받침한다.

6) 원심은 과거에 원고가 소외 2로부터 이 사건 아파트를 임차하였다가 피고보조참가인이 2015년 이 사건 아파트를 소외 2로부터 매수할 무렵 피고보조참가인의 면책적 채무인수를 승낙하였다는 것을 이 사건에서의 묵시적 승낙의 근거로 삼았다. 그러나 과거에 면책적 채무인수를 승낙한 사실이 있다고 하여, 이러한 사실만으로 그로부터 5년이 경과한 후 다른 당사자 사이에 이루어진 이 사건 매매계약에 관하여도 면책적 채무인수를 승낙하였다는 결론에 곧바로 이를 수는 없다.

7) 위와 같은 사정을 종합하면 원고가 피고보조참가인의 임대차보증금 반환의무를 소외 1이 면책적으로 인수하는 것을 묵시적으로 승낙하였다고 단정할 수 없다.

다. 그럼에도 판시와 같은 이유만으로 면책적 채무인수에 대한 승낙이 있었다고 본 원심의 판단에는 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 면책적 채무인수에서 묵시적 승낙의 의사표시에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

 대법관 김상환

주 심 대법관 권영준

 대법관 신숙희