

임대차보증금반환채권의 가압류와 임차주택의 양도

-대법원 2013. 1. 17. 선고, 2011다49523
전원합의체 판결을 중심으로-

김 현 선*

목 차

[사실관계 및 소송의 경과]	3. 입법례
1. 사실관계	4. 판례
2. 소송의 경과	5. 검토
3. 대법원의 판단	III. 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위를 승계하는지 여부
[연구]	1. 서언
I. 문제의 제기	2. 학설
II. 임대주택의 양도로 양도인은 임대차관계로부터 완전 이탈하는지 여부	3. 판례
1. 서언	4. 검토
2. 학설	IV. 결론

[사실관계 및 소송의 경과]

1. 사실관계

(1) A는 2002. 4. 7. B로부터 안산시 상록구 지상 다가구주택 202호(이하 ‘이 사건 주택’이라고 한다)를 임대차보증금 30,000,000원으로 정하여 이를 지급하고 임차한 후 2002. 5. 23. 전입신고를 하고 거주하였다.

* 호서대학교 법학과 겸임교수, 법학박사

(2) C는 2002. 11. 11. B로부터, D는 2003. 11. 3. C로부터 이 사건 임대주택의 소유권을 순차로 이전받아 임차인에 대한 임대인의 지위를 순차로 주택임대차보호법에 따라 A에 대한 임대인의 지위를 승계하였다.

(3) 원고는 2005. 5. 31. 수원지방법원 여주지원 2005카단1098호로 A에 대한 30,000,000원의 사전구상금채권을 보전하기 위하여, A가 D에 대하여 보유하는 이 사건 주택에 관한 임대차보증금반환채권을 가압류하고 제3채무자인 D에 대하여 위 임대차보증금의 지급을 금지하는 내용의 채권가압류결정(이하 ‘이 사건 가압류결정’이라고 한다)을 받았고, 이 사건 가압류결정은 2005. 6. 20. D에게 송달되었다.

(4) 원고는 A에 대하여 서울중앙지방법원 2005가단363523호로 구상금청구소송을 제기하여 2006. 4. 25. 위 법원으로부터 90,029,213원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

(5) 피고는 2007. 7. 19. D로부터 이 사건 주택을 매수하고 2007. 8. 2. 소유권이전등기를 마침으로써 주택임대차보호법에 따라 A에 대한 임대인의 지위를 승계하였다.

(6) 피고는 2007. 10. 10. 임대차계약이 종료됨에 따라 A에게 임대차보증금 30,000,000원을 반환하였다.

(7) 한편, 원고는 2009. 11. 26. 위 확정판결을 집행권원으로 삼아 청구금액을 19,552,605원으로 정하여 수원지방법원 여주지원 2009타채2772호로 A의 피고에 대한 이 사건 주택의 임대차보증금반환채권에 관하여 이 사건 가압류를 본압류로 이전하는 채권압류 및 추심명령(이하 ‘이 사건 채권압류 및 추심명령’이라고 한다)을 받았고, 위 명령은 2009. 11. 30. 피고에게 송달되었다.

(8) 피고는 주택임대차보호법에 따라 D로부터 이 사건 주택을 양수함으로써 A에 대한 임대인의 지위를 승계하였으므로, 이 사건 가압류결정의 효력은 피고에게 미치고 이를 토대로 한 이 사건 채권압류 및

추심명령은 적법하므로, 피고는 이 사건 가압류결정 후 이루어진 A에 대한 임대차보증금의 지급으로 원고에게 대항할 수 없고, 추심권자인 원고에게 이 사건 주택의 임대차보증금 중 19,552,605원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 한다.

2. 소송의 경과

2.1 제1심의 판단

피고와 채권가압류 결정의 제3채무자인 D 사이의 교환계약서에 특약사항으로 여러 사항을 언급하면서도 원고의 채권가압류에 대하여 아무런 언급이 없는 점, 위 채권가압류 결정의 채무자인 A가 위 채권가압류와는 별도로 부동산에 가압류를 경료해 두고 있던 점, 피고가 채권가압류의 존재를 알았다면 보증금을 공탁하는 방법 등으로 해결할 수 있음에도 굳이 이중 지급의 위험 부담을 안고서 A에게 임대차보증금을 반환하여야 할 이유가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고는 A의 D에 대한 채권이 가압류되어 있다는 사실을 모르고, 과실 없이 A에게 임대차보증금을 반환하였다고 할 것이어서 이는 채권의 준점유자에 대한 변제로서 유효하다.¹⁾

2.2 원심의 판단

① 채권가압류에서 제3채무자는 가압류채권을 특정해 주고 가압류의 직접적인 영향을 받기는 하지만 보전처분의 당사자는 아니라는 점,
 ② 채권가압류는 채권에 대한 것이어서 채무자와 제3채무자에게 결정을 송달하는 외에 현행법상 이를 공시하는 방법이 없어 당해 채권자와

1) 서울서부지방법원 2010. 10. 13. 선고, 2010가소7017 판결.

채무자 및 제3채무자 사이에만 효력을 가진다는 점(대법원 2007. 9. 21. 선고, 2005다44886 판결 등 참조), ③ 채권가압류가 제3채무자에게 도달되어 효력이 발생하면 제3채무자는 채권자에게 채무자에 대한 가압류채권의 지급 등으로 대항할 수 없으나 가압류채권의 발생원인인 법률관계에 대한 처분까지 구속하는 효력은 없으므로, 제3채무자는 가압류 이후 위 법률관계를 해지 등으로 종료하고 가압류채권이 소멸되었다는 사유를 들어 채권자에게 대항할 수 있고, 이에 따라 채권가압류결정은 실효될 수밖에 없다는 점(대법원 1997. 4. 25. 선고, 96다10869 판결, 대법원 2001. 6. 1. 선고, 98다17930 판결 등 참조), ④ 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 경우라도 제3채무자인 임대인이 임대차목적물인 주택의 소유자로서 이를 제3자에게 매도할 권능은 그대로 보유한다는 점(대법원 2005. 9. 9. 선고, 2005다23773 판결 등 참조), ⑤ 채권가압류결정의 효력이 발생된 후 제3채무자가 변경된 경우 종전의 제3채무자의 지위가 상속, 합병 등에 따라 포괄적으로 승계되는 경우에 한하여 그 효력이 유지된다는 점(법원실무제요 민사집행 III 318~319쪽 참조), ⑥ 주택임대차보호법상의 대항력을 갖춘 후 주택의 소유권이 이전되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 임대차보증금반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이며 이에 따라 양도인의 임대차보증금반환채무는 소멸한다는 점(대법원 1987. 3. 10. 선고, 86다카1114 판결 등 참조), ⑦ 임차인의 전소유자에 대한 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 모르고 임차인에게 임대차보증금을 반환한 주택양수인에게 위 가압류의 효력을 유지시켜 그 후 추심명령을 얻은 가압류채권자에게 이중지급을 하게 하는 것은 가혹하다는 점, ⑧ 가압류채권자는 주택소유관계를 조사한 후 주택양수인을 제3채무자로 정하여 동일한 가압류결정을 받을 수 있는데, 이러한 채권보전행위를 방치한 가압류채권자를 보호할 필요성이 상대적으로 적다는 등을 들어, 이 사건 가압류결정은 그 대상이 A의 'D'에 대한 임대차보증

금반환채권으로 특정되어서 당해 채권자인 원고, 채무자인 A, 제3채무자인 D 사이에만 효력이 있고, 제3채무자인 D가 이 사건 가압류결정을 송달받은 후 임대차목적물인 이 사건 주택을 피고에게 양도하여 피고가 주택임대차보호법에 따라 D로부터 A에 대한 임대인의 지위를 승계하였다고 하더라도 피고는 A의 특정승계인에 불과할 뿐, 포괄승계인이라고 볼 수 없으므로, 이 사건 가압류결정은 가압류대상인 A의 'D'에 대한 임대차보증금반환채권이 소멸됨으로써 그 효력을 상실하였고, 제3자인 피고에 대하여 그 효력이 미치지 않는다고 판시하였다.²⁾

3. 대법원의 판단

3.1 다수의견

주택임대차보호법 제3조 제4항³⁾은 같은 조 제1항이 정한 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 “임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다”고 규정하고 있는바, 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임차주택이 양도된 경우에 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다. 나아가 임차인에 대하여 임대차보증금반환채무를 부담하는 임대인임을 당연한 전제로 하여 임대차보증금반환채무의 지급금지를 명령받은 제3채무자의 지위는 임대인의 지위와 분리될 수 있는 것이 아니므로, 임차주택의 양도로 임대인의 지위가 일체로 양수인에게 이전된다면 채권가압류의 제3채무자의 지위도 임대인의

2) 서울서부지방법원 2011. 5. 26. 선고, 2010나8932 판결.

3) 2013. 8. 13. 개정(제4조 제3항에서 제4항으로).

지위와 함께 이전된다고 볼 수밖에 없다. 한편, 주택임대차보호법상 임차주택의 양도에 양수인의 임대차보증금반환채무의 면책적 인수를 인정하는 이유는 임차주택에 관한 임대인의 의무 대부분이 그 주택의 소유자이기만 하면 이행가능하고 임차인이 같은 법에서 규정하는 대항요건을 구비하면 임대주택의 매각대금에서 임대차보증금을 우선변제받을 수 있기 때문이다. 임차주택이 양도되었음에도 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위를 승계하지 않는다면 가압류권자는 장차 본집행절차에서 주택의 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있는 권리를 상실하는 중대한 불이익을 입게 된다. 이러한 사정들을 고려하면, 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 임차주택이 양도되면 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위도 승계하고, 가압류권자 또한 임대주택의 양도인이 아니라 양수인에 대하여만 위 가압류의 효력을 주장할 수 있다.⁴⁾

3.2 반대의견

임차주택의 양도에 따른 임대차관계의 이전이 발생하기 전에 임차인의 채권자가 신청하여 임대차보증금반환채권이 압류 또는 가압류된 경우에는 주택임대차보호법 제3조 제4항에 기초한 실체법상 권리변동에도 불구하고 압류 또는 가압류에 본질적으로 내재한 처분금지 및 현상보전 효력 때문에 당사자인 집행채권자, 집행채무자, 제3채무자의 집행법상 지위는 달라지지 않는다. 우리의 민사집행법은 금전채권에 대한 집행에서 당사자의 처분행위에 의한 제3채무자 지위의 승계라는 관념을 알지 못하며 오로지 압류 또는 가압류의 처분금지효력을 통하여 집행채권자로 하여금 당사자의 처분행위에 구애받지 않고 당초 개시하

4) 대법원 2013. 1. 17. 선고, 2011다49523 전원합의체 판결(대법관 양창수, 민일영(주심), 박병대, 김용덕, 고영한, 김창석, 김소영).

거나 보전한 집행의 목적을 달성할 수 있게 할 뿐이다. 비록 임차주택의 양도에 따른 임대인 지위의 승계가 주택임대차보호법 제3조 제4항에 기초한 법률상 당연승계라고는 하나 이는 명백히 임차주택에 관한 양도 계약 당사자의 처분 의사에 기초한 것으로서, 다수의견은 결국 당사자의 처분행위로 인하여 집행법원이 이미 발령한 가압류명령 또는 압류명령의 수범자와 효력이 달라질 수 있다고 보는 셈인데, 우리 민사집행법이 이를 용인하고 있다고 볼 어떠한 근거도 없다. 다수의견에는 여러 가지 문제점이 있어 이에 동의할 수 없고, 상속이나 합병과 같은 당사자 지위의 포괄승계가 아닌 주택양수로 인한 임대차보증금반환채무의 이전의 경우 이미 집행된 가압류의 제3채무자 지위는 승계되지 아니한다.⁵⁾

I 연 구

I. 문제의 제기

주택임대차보호법 제3조 제4항은 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 “임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다”고 규정하고 있는바,⁶⁾ 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보는 것이 통설⁷⁾과 판례⁸⁾의 입장이다. 따라서 임차주택이 양도된 경우에 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대

5) 대법원 2013. 1. 17. 선고, 2011다49523 전원합의체 판결(대법관 신영철, 대법관 이인복, 대법관 이상훈, 대법관 박보영, 대법관 김신).

6) 이 사건 대상판결은 상가건물임대차보호법 제3조 제2항(임차건물의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다)의 경우도 마찬가지로 적용된다 할 것이다.

7) 각주 18 참조.

8) 각주 36 참조.

로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다.

그런데 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금 반환채권이 가압류된 상태에서 임차주택이 양도된 경우, 양수인(신소유자)이 채권가압류의 제3채무자 지위를 승계하는지 여부와 이 경우 가압류채권자는 양수인에 대하여만 가압류의 효력을 주장할 수 있는지 여부이다. 특히 이 문제는 임대차보증금반환채권에 대한 가압류 사실을 알지 못한 채(임차인이 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 숨긴 경우도 포함) 임차주택을 매수하거나 경매에 의하여 소유권을 취득한 양수인이 임차인에게 임대차보증금을 반환한 경우이다. 만약 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위를 승계한다면 양수인은 임차인에게 지급했던 임대차보증금을 가압류권자에게 다시 지급하는 등 예상치 못하게 임대차보증금을 이중으로 지급하게 되는 피해를 입게 되고, 반면 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위를 승계하지 않는다면 가압류권자는 장차 본집행절차에서 주택의 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있는 권리를 상실하는 중대한 불이익을 입게 된다.

이처럼 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 모르고 임차인에게 보증금을 반환한 경우에 그 양수인도 선의이지만, 주택임대차보호법에 의하여 임차주택의 소유자가 바뀌더라도 임대차보증금반환채권에 대한 집행은 확보되어 있다고 믿은 가압류권자 또한 선의라고 할 수 있다. 이와 같이 이 사건의 대상판결은 채권가압류권자, 양도인, 양수인 제3자간의 전형적인 이익충돌인바, 먼저 임차주택의 양도로 양도인은 임대차관계로부터 완전 이탈하는지 여부를 살펴보고, 둘째 주택양수인이 임대인의 지위뿐만 아니라 채권가압류의 제3채무자의 지위도 승계하는 것인가 각 견해의 내용과 그 논거를 검토하고자 한다.

Ⅱ. 임차주택의 양도로 양도인은 임대차관계로부터 완전 이탈하는지 여부

1. 서 언

주택임대차보호법 제3조 제4항에서 “양수인”은 임차주택에 관하여 소유권이전등기를 경료 받아 소유권을 취득한 자로 한정하지 아니하고, 널리 그 주택에 관하여 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다. 명의신탁자로부터 임차한 경우의 명의수탁자,⁹⁾ 미등기건물을 전 소유자로부터 임차한 경우의 그 건물의 양수인¹⁰⁾도 여기의 양수인으로 인정한다. 그러나 양도담보에 의한 권리취득자,¹¹⁾ 가등기에 기하여 본등기를 경료

9) 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대권한)을 가진 명의신탁자 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다고 할 것이고, 이 경우 임차인은 등기부상 주택의 소유자인 명의수탁자에 대한 관계에서도 적법한 임대차임을 주장할 수 있는 반면 명의수탁자는 임차인에 대하여 그 소유자임을 내세워 명도를 구할 수 없다고 할 것이며(대법원 1991. 8. 13. 선고, 91다13830 판결; 대법원 1995. 10. 12. 선고, 95다22283 판결; 대법원 1996. 6. 28. 선고, 96다9218 판결), 그 후 명의수탁자가 명의신탁자로부터 주택을 임대할 권리를 포함하여 주택에 대한 처분권한을 종국적으로 이전받는 경우에 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 이상 주택임대차보호법 제3조 제4항(현행)의 규정에 의하여 임차인과의 관계에서 그 주택의 양수인으로서 임대인의 지위를 승계하였다고 보아야 한다(대법원 1999. 4. 23. 선고, 98다49753 판결; 대법원 1987. 3. 24. 선고, 86다카164 판결; 대법원 1993. 11. 23. 선고, 93다4083 판결. 또한, 명의신탁자로부터 임차주택을 양도받은 양수인도 주택임대차보호법 제3조 제4항의 양수인에 해당한다(박해식/박정삼, 주택임대차분쟁소송(법률정보센타, 2006. 2), 173쪽).

10) 건물이 미등기인 관계로 그 건물에 대하여 아직 소유권이전등기를 경료하지는 못하였지만 그 건물에 대하여 사실상 소유자로서의 권리를 행사하고 있는 자는 전소유자로부터 위 건물의 일부를 임차한 자에 대한 관계에서는 위 사실상 소유자가 동법 제3조 제4항 소정의 주택의 양수인으로서 임대인의 지위를 승계하는 것이 주택임대차보호법의 목적과 동법 제3조 제4항의 규정에 비추어 볼 때 타당하다(대법원 1987. 3. 24. 선고, 86다카164 판결).

11) 주택의 양도담보의 경우는 채권담보를 위하여 신탁적으로 양도담보권자에게 주택

한 자¹²⁾는 여기의 양수인이 아니다.

또한, 양수인의 권리취득원인은 주택을 임대할 권리나 이를 수반하는 권리를 중국적·확정적으로 이전 받게 되는 경우이어야 하므로 매매·증여·교환 등 법률행위에 의하여 임차주택의 소유권을 취득하는 경우 뿐만 아니라, 상속¹³⁾·공용징수·판결·경매¹⁴⁾·공매 등 법률의 규정

의 소유권이 이전될 뿐이어서, 특별한 사정이 없는 한, 양도담보권자가 주택의 사용 수익권을 갖게 되는 것이 아니고 또 주택의 소유권이 양도담보권자에게 확정적, 중국적으로 이전되는 것도 아니므로 양도담보권자는 이 법 조항에서 말하는 “양수인”에 해당되지 아니한다(대법원 1993. 11. 23. 선고, 93다4083 판결)

- 12) 임차인이 대항력을 취득한 후 가등기에 기하여 본등기를 경료된 경우 본등기 명의인은 주택임대차보호법 제3조 제4항의 양수인에 해당한다. 반면에 가등기가 경료된 후 대항력을 취득한 임차인이 있는 경우 순위보전의 가등기를 경료한 자가 본등기를 경료한 경우에 가등기의 순위보전의 효력에 의하여 중간처분이 실효되는 효과를 가져오므로 위 임차권은 본등기명의인에게 우선하지 못하므로 본등기 명의인은 주택임대차보호법 제3조 제4항의 양수인에 해당하지 않는다. 그리고 주택임대차보호법의 적용을 받는 임대목적 부동산에 관하여 제3자가 가등기를 하고 그 가등기에 기하여 본등기가 마쳐진 경우에 있어서는 임대인과 임차인 사이에 그 가등기후 그 보증금을 인상하기로 약정하였다 하더라도 그 인상분에 대하여는 그 등기권리자에게 대항하지 못한다 할 것이고 이와 같은 이치는 그 임대차에 관한 등기가 되었거나 안 되었거나 간에 다 같이 적용된다(대법원 1986. 9. 9. 선고, 86다카757 판결).
- 13) 임차주택의 소유권을 상속하는 경우에는 상속의 효력은 피상속인의 사망으로 개시되므로(민법 제997조) 임차주택에 대한 소유권이전등기가 경료되기 전이라도 상속인은 주택임대차보호법 제3조 제4항의 양수인이다. 다만 상속인은 한정승인·상속포기로써 임차인에게 대항할 수 있다.
- 14) 경매에 의하여 소멸하는 선순위저당권이 없는 경우 대항력발생 후에 매각개시결정의 기입등기가 경료되거나 매각개시결정이 채무자에게 송달된 때에는 매수인에게 대항할 수 있으므로 이 경우의 매수인은 주택임대차보호법 제3조 제4항의 승계인에 해당한다. 주택임대권이 대항력을 갖춘 후 저당권이 설정되고 그 저당권이 실행되어 매각허가 되더라도 임차인은 매수인에게 대항할 수 있으므로 매수인은 주택임대차보호법 제3조 제4항의 승계인에 해당한다. 또 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 이후에 임차인과 보증금을 증액하기로 합의하고 초과부분을 지급한 경우 임차인은 저당권설정등기 이전에 취득하고 있던 임차권으로 선순위로써 저당권자에게 대항할 수 있다. 그러나 저당권설정등기 후에 건물주와의 사이에 임차보증금을 증액하기로 한 합의는 건물주가 저당권자를 해치는 법률행위를 할 수 없게 된 결과 그 합의 당사자 사이에서만 효력이 있고 저당권자에게는 대항할 수 없다 할 것이므로, 임차인은 위 저당권에 기하여 건물을 경락 받은 소유자의 건물명도 청구

에 의하여 소유권을 취득하는 경우도 포함한다.

“임대인의 지위”란 임대차계약상 임대인에게 귀속되는 권리의무의 주체가 되는 자격을 말하며, 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 “승계”한다고 함은 종전의 임대인과 임차인간에 존재하는 임대차계약상의 임대인의 지위가 양수인에게 이전되는 한편 종전의 임대인은 임대차계약관계에서 이탈하는 것을 의미한다.¹⁵⁾ 따라서 위 규정에 의하여 임대인의 지위를 승계한 것으로 보게 되는 임차주택의 양수인이 될 수 있는 경우는 주택을 임대할 권리나 이를 수반하는 권리를 종국적·확정적으로 이전받게 되는 경우라야 한다.¹⁶⁾ 이러한 승계는 법률의 규정에 따른 승계이므로 그 지위의 승계에 임차인의 동의를 받을 필요는 없고, 임차인에게 통지할 필요도 없다.¹⁷⁾

이와 같이 주택임대차보호법 제3조 제4항은 대항력 있는 주택임대차의 경우 임차목적물의 주택이 양도되면 양수인이 임대인의 지위를 승계한다고만 규정하고 있을 뿐, 양도인의 권리의무에 관하여는 따로 규정한 바가 없어 임대인의 지위승계가 면책적인가 중첩적 내지 병존적인가 견해의 대립이 있다. 즉, 주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 갖춘

에 대하여 증액 전 임차보증금을 상환 받을 때까지 그 건물을 명도할 수 없다고 주장할 수 있을 뿐 저당권설정등기 이후에 증액한 임차보증금으로써는 소유자에게 대항할 수 없다(대법원 1990. 8. 14. 선고, 90다카11377 판결). 따라서 이 경우 매수인은 보증금 증액 전의 부분만 주택임대차보호법 제3조의 제4항의 승계인에 해당된다. 대항력을 갖춘 임차권보다 선순위의 근저당권이 경매절차의 진행 도중에 변제 등의 사유로 소멸한 때에는 그 저당권이 당초부터 존재하지 아니하였던 것처럼 되므로 후순위 임차권의 대항력은 소멸되지 아니하고 그대로 유지된다고 할 것이므로 이 경우 매수인은 주택임대차보호법 제3조 제4항의 양수인에 해당한다(대법원 1998. 8. 24.자 98마1031 결정).

15) 대법원 1993. 11. 23. 선고, 93다4083 판결; 대법원 1987. 3. 10. 선고, 86다카1114 판결.

16) 대법원 2002. 4. 12. 선고, 2000다70460 판결; 대법원 1993. 11. 23. 선고, 93다4083 판결.

17) 대법원 1996. 2. 27. 선고, 95다35616 판결.

후 임차주택의 소유권이 양도되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에 보증금반환채무를 포함한 양도인의 임대인으로서의 지위가 소멸하는가 여부와 임차인이 면책적 승계를 원하지 않는 경우 임대차계약 해지가 가능한지에 대하여 학설상 다툼이 있다.

2. 학 설

2.1 면책적 채무인수설(탈퇴설, 면책적 승계설)

임차인이 대항력을 취득한 후 임차주택이 양도되면 양수인이 임대인의 지위를 포괄적으로 승계 받게 되는 반면에 양도인의 임대인으로서의 지위는 면책적으로 소멸한다는 견해¹⁸⁾이다. 주택임대차보호법상 임차주택의 양도에 양수인의 임대차보증금반환채무의 면책적 인수를 인정하는 이유는 임차주택에 관한 임대인의 의무 대부분이 그 주택의 소유자이기만 하면 이행가능하고 임차인이 같은 법에서 규정하는 대항요건을 구비하면 임차주택의 매각대금에서 임대차보증금을 우선변제 받을 수 있기 때문이다.¹⁹⁾

실무상으로는 임대차기간 중이나 임대차종료 후에는 물론 보증금반환청구소송 중에도 임차주택이 양도된 경우가 상당수가 있고, 임차주택

18) 강병호, “건물임대차가 종료된 경우 보증금반환에 관한 제문제”, 사법논집 제20집(법원도서관, 1989.12), 207-208쪽; 이영애, “임대인 지위의 승계와 임차보증금반환 채무”, 대법원판례해설 제7호(법원도서관, 1987), 69쪽; 최종, “경매절차에 있어서 임차인”, 사법논집 제18집(법원도서관, 1987.12), 444쪽; 김진수, “대항력 있는 주택임차인의 우선변제청구”, 판례연구 제7집(부산판례연구회, 1997), 107쪽; 황진효, “주택임대차보호법상 임차주택의 양도에 따른 임대차승계”, 판례연구 제15집(부산판례연구회, 2004.2), 387-389쪽(병존적 채무인수설이 좀 더 타당하지만 탈퇴설이 대법원의 확립된 견해인 이상 실무가의 입장에서는 법문의 변경 등이 없이는 병존적 채무인수설 입장에 서기는 어렵다고 한다).

19) 상세한 논거는 황진효, 앞의 논문, 382쪽 이하.

이 재력이 약한 제3자에게 양도되었다가 선순위권리자의 경매신청으로 임차목적물이 경매되어 배당을 받지 못하는 등 여러 비판이 많다.²⁰⁾

또한, 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우 대항력에 의하여 보호되는 이익을 스스로 포기하여 이익을 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있다는 해지 긍정설(적극설)의 견해이다.²¹⁾

2.2 병존적 인수설(중첩적 승계설)

주택임대차보호법 제3조 제4항은 임차인을 보호하고자 하는데 그 입법목적이 있으므로 그 해석에 있어서도 임차주택의 양도가 있는 경우 양도인인 임대인도 임대차계약관계에서 당연히 탈퇴되지 아니하고 양수인과 병존하여 여전히 임대인의 의무를 부담한다고 하는 견해²²⁾이다. 그 논거로는 민법 제454조 제1항을 주택임대차관계에 주장하여 주택임차인은 임차보증금에 대한 채권자로서 그 임차보증금반환채무의 인수에 관하여 주택임차인의 승낙이 없는 한 양수인이 임차보증금채무를 면책적으로 인수한다고 해석할 수 없다는 점,²³⁾ 주택임차인은 임차목적물인 주택의 가액뿐만 아니라 임대인의 재력까지 모두 고려하여 임차

20) 이영숙, “주택임대차보호법 제3조 제2항 소정의 임대인 지위의 승계”, 재판과 판례 제7집(대구판례연구회, 1998), 336쪽, 각주 11 참조; 박해식/박정삼, 앞의 책, 157쪽.

21) 박운직(편집대표), 민법주해 채권(8)(박영사, 2005), 220쪽; 김학동, “주택임대차보호법상의 문제점”, 판례월보(판례월보사, 1986.11), 22쪽; 민일영, “임대주택의 양도인에 대한 임차보증금의 반환청구”, 민사판례연구IX(박영사, 1997.2), 135쪽; 박재승, “부동산경매절차에 있어서의 임차인의 지위”, 사법논집 제21집(법원도서관, 1990.12), 500쪽; 박해식·박정삼, 앞의 책, 161쪽; 사동천, “주택임대인의 지위승계와 임차인보호”, 민사법학 제38호(한국민사법학회, 2007.9), 86쪽.

22) 민일영, 앞의 논문, 106쪽; 이재성, “임차주택을 양도한 자의 임차인에 대한 보증금 반환책임”, 판례평석집(X)(법률문화원, 1990), 504-511쪽.

23) 이재성, 앞의 논문, 509쪽.

보증금의 회수가능성을 판단하고 있으므로 면책적 채무인수로 해석한다면 임차인의 의사를 고려하지 않은 것이라는 점,²⁴⁾ 임대인과 양수인이 결탁하여 채무가 재산액을 초과하는 양수인에게 주택을 양도함으로써 임차인에 대한 임차보증금반환채무를 쉽게 면탈할 수 있다는 점을 들고 있다.

그러나 임차주택의 우연한 권리변경으로 임차인이 양도인과 양수인에 대하여 모두 책임재산을 갖게 한다는 점에서 임차인을 지나치게 보호하고, 또한 법문에 있는 승계라는 의미를 문언대로 해석한다면 임대인의 지위가 A에서 B에게로 이전한다는 것이므로 병존적으로 인수하는 것으로 해석하는 것은 무리가 따른다는 비판이 있다.²⁵⁾

또한, 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우 대항력에 의하여 보호되는 이익을 스스로 포기하여 이익을 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있는가의 문제에 대하여, 법문상의 근거가 없음을 들어 임차인이 임차기간 존속 중에 일방적으로 임대차계약을 해지하여 임대차계약의 구속력을 파기할 수 없다고 하는 해지 부정설(소극설)의 견해이다.²⁶⁾

2.3 제한적 · 면책적 채무인수설(이분설)

원칙적으로 면책적 채무인수설과 같은 입장을 취하면서 다만 임차인 보호를 위하여 임차인에게 해지권을 주어 임차인으로 하여금 임대차관

24) 민일영, 앞의 논문, 105쪽(임대인이 자력이 없는 자에게 주택이 양도되어 그 양수인이 다액의 채무로 인하여 주택이 매각된 경우 임차인은 그 임대보증금을 반환받을 수 없다는 예를 들고 있다).

25) 이영숙, 앞의 논문, 336쪽.

26) 이주홍, “주택임차보증금회수를 위한 우선변제권의 행사와 경매절차상의 취급”, 법조 통권458호(법조협회, 1994.11), 48-50면; 강신중, “집행절차에 있어서의 주택임차인의 지위”, 재판자료 제71집(법원도서관, 1996.6), 463쪽; 황진효, 앞의 논문, 394-398쪽.

계로부터 이탈을 허용한다. 다만 임차인이 당연승계에 의하여 불이익을 입게 되는 특수한 경우에는 중전의 임대인에 대하여 채무불이행의 책임을 물을 수 있다고 한다.²⁷⁾ 또한 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에 대하여, 임차주택이 당사자의 의사에 기하여 양도되는 경우와 경매에 의하여 양도되는 경우를 구분하여 즉 양도인과 양수인 사이의 계약에 의하여 임차주택의 소유권이 이전되는 경우 임차인이 임차주택 양도 사실을 알고 상당한 기간 내에 이의를 제기한 경우에는 임대인의 지위는 양수인에게 승계되지 않고, 임차주택이 경매된 경우에는 임차인에게 임대인 지위의 당연승계에 관한 이의권을 인정하지 않는다는 견해이다.²⁸⁾

3. 입법례

3.1 독일

독일민법 제556조 제1항은 “임대인이 임대한 주거공간을 임차인에게 인도한 후 이를 제3자에게 양도한 때에는, 양수인은 그가 소유권을 가지는 기간에 대하여 임대차관계로부터 발생하는 권리의무를 임대인에 갈음하여 승계한다.”라고 규정하여, 이 규정은 면책적 채무인수설로 보는 것이 다수설이다.²⁹⁾ 또한, 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우, 독일민법 제566조 제2항에서 “양수인이 그 의무를 이행하지 아니하면, 임대인은 양수인이 배상하여야 할 손해에 대하여 선소의 항

27) 고상용, “개정주택임대차보호법의 제문제”, 판례월보 제164호(판례월보사, 1984. 9), 12쪽; 이은영, “주택임대차보호법의 개정에 관한 연구”, 법조 제31권 제4호(법조협회, 1982. 4), 20쪽.

28) 김학동, 앞의 논문, 22쪽; 이영숙, 앞의 논문, 337쪽 이하.

29) MünchKomm/Häublein, BGB 4. Aufl. (2004), §566, RdNr. 3.; 사동천, 앞의 논문, 77쪽에서 재인용.

변권을 포기한 보증인과 같은 책임을 진다. 임차인이 임대인의 통지에 의하여 소유권의 이전을 안 경우에 임차인이 해지를 할 수 있는 최초의 기한에 해지를 하지 아니한 때에는 임대인은 그 책임을 면한다.”³⁰⁾라고 임차목적물을 양도한 임대인은 원칙적으로 보증책임을 진다. 그러나 위 조문에 해석에 있어서 논란이 있어 현행 독일민법은 제566조의a를 신설하였다.³¹⁾ 즉 제566조의a는 “양도된 주거공간의 임차인이 임대인에게 그 의무의 이행에 관하여 담보를 제공하였던 때에는 양수인은 이에 의하여 발생한 권리와 의무를 승계한다. 임대차관계의 종료시에 임차인이 양수인으로부터 담보를 반환 받을 수 없는 경우에는 임대인도 이를 반환할 의무를 진다.”라고 규정하여 주택양수인과 양도인은 연대 책임을 지도록 하였다.³²⁾

3.2 일본

일본의 차가지법 제31조 제1항은 “건물의 임대차는 등기가 없더라도 건물을 인도 받은 때에는 그 후 건물에 관하여 물권을 취득한 자에 대하여 그 효력이 발생한다.”고 규정하여, 통설³³⁾과 판례³⁴⁾는 포괄적·

30) 양창수, 독일민법전(박영사, 2008), 332-333쪽.

31) 임차인이 임대인에게 담보를 제공한 경우에 담보의 반환의무도 양수인에게 이전되고 양수인이 반환하지 아니한 경우에는 독일민법 제566조 제2항을 적용하여 임대인을 보증인적 지위에 서게 하는 것으로 해석할 것인가, 임차목적물의 처분권자로서 이행할 수 있는 의무만이 양수인에게 승계된다고 해석하여 임대인의 담보반환의무는 양수인에게 이전되지 않는 것으로 해석할 것인가 논란이 있었다(사동천, 앞의 논문, 78쪽).

32) Erman/Jendrek, BGB 11. Aufl. (2004), §566a, RdNr. 5.; 사동천, 앞의 논문, 78쪽에서 재인용.

33) 我妻榮, 債權各論中卷1(民法講義 V)(岩波書店, 1972), 452쪽; 星野英一, 借地・借家法(有斐閣, 1969), 422쪽; 鈴木祿弥, 借地・借家法(下)(青林書院, 1979), 953쪽; 幾代通/広中俊雄, (新版)注釋民法15(有斐閣, 1993.10), 188쪽.

34) 大判昭和 6. 5. 23 新聞 3290号 17쪽.

면책적으로 승계하는 것으로 해석하고 있다.

또한, 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우 통설은 대항력에 의하여 보호되는 이익을 스스로 포기하여 이익을 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있고, 그 승계에 의하여 불이익을 받게 되는 특수한 경우에는 종전의 임대인에 대하여 채무불이행책임을 추궁할 수 있다고 한다.³⁵⁾

4. 판례

판례는 일관하여 면책적 채무인수설이라는 입장을 취하고 있다.³⁶⁾ 즉, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제4항의 규정에 의하면, 주택의 임차인은 건물에 입주하고 주민등록을 함으로써 제3자에 대하여 대항력을 갖추게 되며 대항력이 구비된 후에 임차건물이 양도된 경우 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 보고, 이 경우 임대차보증금반환채무는 임대인의 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무는 소멸하는 것으로 해석한다. 그 이유는 보증금반환채무가 양도인에게 남아 있다고 해석하면 임대차계약관계에서 발생하는 채권, 채무 즉 목적물의 사용수익을 하게 하는 채무, 수선의무, 필요비, 유익비상환의무 등은 모두 이전하는데 오로지 보증금반환채무만이 남는 것이 되어 불합리하기 때문이다. 또한 임대차계약의 위와 같은 여러 채권, 채무는 임대인이 어떤 사람인가 하는 개인적 색채보다는 부동산자체와 관련된 것이 대부분으로서 임대목적물의 소유자로서 거의 완전하게 이행할 수 있는 성질의 것이며, 임차인으로서 동시이행의 항변, 유치권의 행사 등에

35) 幾代通/広中俊雄, 앞의 책, 189쪽.

36) 대법원 1987. 3. 10. 선고, 86다카1114 판결; 대법원 1994. 3. 11. 선고, 93다29648 판결; 대법원 1996. 2. 27. 선고, 95다35616 판결; 대법원 1996. 11. 22. 선고, 96다38216 판결; 대법원 2003. 7. 25. 선고, 2003다2918 판결; 대법원 2009. 5. 28. 선고, 2009다15794 판결.

의하여 이행을 확보할 수 있기 때문에 임대인의 교체에 의하여 큰 영향을 받지 않는다는 것이다.³⁷⁾ 따라서 판례에 따르는 한 임대인으로서는 임차인의 보증금반환청구에 대하여 임차인이 주택임대차보호법상 대항력을 갖추었고 임차주택이 제3자에게 양도되었음을 주장·입증하면 임대차보증금반환책임을 면하게 된다.

한편, 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우 대항력에 의하여 보호되는 이익을 스스로 포기하여 이익을 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있는가의 문제에 대하여,³⁸⁾ 대법원 2002. 9. 4. 선고, 2001다64615 판결 외에는 직접적인 견해를 표명한 대법원 판결은 없다는 주장도 있다.³⁹⁾ 즉, 위 판결과 유사한 것을 살펴보면 대법원 1996. 7. 12. 선고, 94다37646 판결은 임차인의 해지권을 인정하는 취지에 불과하고, 그 후 해지로 인하여 종료한 임대차관계의 승계까지 임차인이 배제할 수 있다는 취지의 판시라고 할 수 없고, 대법원 1998. 9. 2. 자 98마100 결정은 임대차목저물이 주택이 아닌 일반 부동산의 경우이고, 양도인과 양수인 사이의 계약만으로써 임대인의 지위승계가 이루어지는 경우에 관한 것이며, 법상 부여된 대항력의 효과로서 임대인 지위의 승계가 문제된 경우는 아니라고 한다. 또한 대법원 2001. 7. 10. 선고, 2000다37098 판결은 임차인이 일방의 의사표시로서 임대차관계의 승계를 배제할 수 있는지 여부에 대한 판단을 보류하고 있다고 한다.⁴⁰⁾

37) 대법원 1987. 3. 10. 선고, 86다카1114 판결.

38) 하급심 판례에서 이익을 제기할 수 없다는 취지의 판결도 있다. 즉 “주거용건물의 임대차관계에서는 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제2항에 의하여 임차주택의 양수인이 당연히 임대인의 지위를 승계한 것으로 보고, 양도인은 임차보증금반환채무를 면한다고 보아야 할 것이지 임차인의 선택에 따라서 임대인의 지위에 대한 승계여부가 달라지거나 임차인이 이익을 함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있다고 볼 수는 없다.”고 한다(서울지방법원 2001. 3. 7. 선고, 2000가단148507 판결(확정); 대법원 2002. 9. 4. 선고, 2001다64615 판결의 1심판결).

39) 황진호, 앞의 논문, 391쪽.

5. 검 토

생각건대, 주택임대차보호법 제3조 제4항의 입법취지는 임차인이 안전하게 임차보증금을 회수할 수 있는 길을 만들어 주기 위함이다. 즉 양수인은 임차인에게 목적물의 사용·수익의무를 부담함은 물론 보증금 반환의무 등 일체의 의무를 임차인의 동의 없이 면책적으로 승계한다는 취지이다. 그렇다면 임차인의 입장에서는 양도인의 면책을 달갑게 생각하지 않을 것이고, 반면 법문상 문언대로 해석하면 임대인의 지위를 병존적으로 인수하는 것으로 해석하는 데 무리가 있다.⁴¹⁾ 따라서 법문의 개정이 없는 한 병존적 인수설을 취하는 것은 어렵기 때문에⁴²⁾ 제한적·면책적 인수설로 해석하는 것이 타당하다. 실질적으로 제한적·면책적 인수설을 취한 후⁴³⁾ 대법원 2002. 9. 4. 선고, 2001다64615 판결이 등장하였음을 유의할 필요가 있다. 즉 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우 주택임대차보호법 제3조 제4항의 임대인 지위승계 규정은 그 입법취지가 임차인 보호를 위한 것이므로 임차인에게 불리한 결과가 초래되는 경우까지 획일적으로 적용하는 것은 입법취지에 반하고,⁴⁴⁾ 임차인이 원하지 아니하면 임대차의 승계를 임차인에게 강요할 수는 없는 것이어서 스스로 임대차를 종료시킬 수 있어야 한다는 공평의 원칙 및 신의성실의 원칙에 타당하며, 민법상의 일반 임대차와 비교할 때 주택임차인에게 해지권을 인정하지 아니할 경우 일반 임대차보다 불리한 지위에 놓이게 된 점,⁴⁵⁾ 독일민법 제566조 제2항에서 해지권을

40) 황진효, 앞의 논문, 391-393쪽.

41) 병존적 인수설을 취하는 견해도 문리적으로 해석할 때 과연 임대인의 지위가 병존적으로 인수된다고 해석이 가능할까라는 의문이 나올 수 있다고 한다[민일영, 앞의 논문, 106쪽 각주 20 참조].

42) 황진효, 앞의 논문, 388쪽.

43) 이영숙, 앞의 논문, 337쪽 이하.

44) 박해식/박정삼, 앞의 책, 161쪽.

45) 위의 각주와 동일한 면.

명문으로 규정하고 있는 점 등에 비추어 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내⁴⁶⁾에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있다는 견해가 타당하다.

또한, 독일민법 제566조의a와 같은 취지의 입법론도 고려해 볼만한 주장이 있는바,⁴⁷⁾ 필자도 이에 찬성한다.

Ⅲ. 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위를 승계하는지 여부

1. 서 언

주택임대차보호법 제3조 제4항에 의해 임차주택이 양도된 경우 면책적 채무인수설을 취한다면, 임대인의 지위는 포괄적으로 주택양수인에게 이전되므로 결국 법률의 규정에 의한 계약상 지위의 이전이 일어나는 이상, 거기에 포섭되어 있는 임대차보증금반환채무자의 지위, 차임의 액수와 그 지급시기 및 지급방법, 존속기간, 비용상환청구 등 실체법상의 권리와 의무가 포함됨은 앞서 살펴본 바와 같이 당연하다.

그러나 이러한 실체법상의 권리와 의무가 아닌 즉, 임차보증금반환채무가 가압류된 상태에서 임차주택의 양도가 있는 경우에 양도인이 채권가압류의 제3채무자로서 부담하고 있는 집행법상의 지위도 양수

46) 임차인이 임차주택의 양도사실을 알고도 임대인의 지위승계를 묵시적으로 용인하면서 그 이의권을 포기하였다고 볼 수 있을 정도의 기간을 의미하는데, 그 기간은 일률적으로 판단할 수 없고 임대인과 임차인 사이의 관계, 임차주택의 양도사실을 안 때부터 이의를 제기한 때까지 사이의 임차인의 행위태양, 임차인이 임차주택의 양도로 인하여 임대인의 지위가 승계되는 점을 알고 있었는지 여부 등을 고려하여 판단하여야 한다(박해식/박정삼, 앞의 책, 162쪽).

47) 사동천, 앞의 논문, 84쪽.

인이 승계하는가 문제된다. 왜냐하면 임대차보증금반환채권에 관한 가압류결정 받은 제3채무자의 지위는 임대인의 지위와 분리될 수 있는 것이 아니므로, 임차주택의 양도로 임대인의 지위가 일체로 양수인에게 이전된다면 채권가압류의 제3채무자의 지위도 임대인의 지위와 함께 이전된다고 볼 수밖에 없다. 또한 이 경우 주택임대차보호법 제3조 제4항의 입법취지 및 문언상 해석에 의하면 양수인이 임대인의 지위를 승계한다고 보아야 한다. 즉 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 임차주택이 양도되면 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위도 승계하고, 가압류권자는 임차주택의 양수인에 대하여만 위 가압류의 효력을 주장할 수 있다고 보아야 한다. 이와 같이 해석한다면 임차주택을 매수한 양수인보다 채권가압류권자를 두텁게 보호하게 되어 이러한 보호가 주택임대차보호법의 목적과 동법 제3조 제4항의 입법 취지에 합당한지 다툼이 있을 것이다.

이 사건의 쟁점은 주택임차인의 구소유자에 대한 임대차보증금반환채권에 관한 가압류결정의 효력이 주택임대차보호법에 따라 임대인의 지위를 승계한 신소유자에게도 미치는지 여부이다.

2. 학 설

2.1 승계긍정설

2.1.1 견해의 요지

임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 주택임대차보호법의 적용대상인 임차주택이 양도되면 양수인이 당연히 채권가압류의 제3채무자 지위도 승계하므로 가압류권자는 그 가압류 효력을 임대주택의 양도인이 아니라 양수인에 대하여만 주장할 수 있는 견해이다. 승계긍정설이 현재 다수설이다.⁴⁸⁾

2.1.2 주된 논거

첫째, 주택임대차보호법 제3조 제4항의 임대인의 지위승계는 법률의 규정에 의한 승계로 특정승계가 아니라 포괄승계이다. 임대차보증금반환채권으로 특정되어 있다고 해서 양수인을 특정승계인으로 보아서는 안된다. 위 승계는 양도인이나 양수인에 의한 양도사실의 통지 또는 임차인의 승낙 등이 불필요하며, 승계가 있으면 양수인의 권리취득원인은 주택을 임대할 권리나 이를 수반하는 권리를 종국적·확정적으로 이전 받게 되는 경우이어야 하므로 매매·증여·교환 등 법률행위에 의하여 임차주택의 소유권을 취득하는 경우뿐만 아니라, 상속·공용징수·판결·경매·공매 등 법률의 규정에 의하여 소유권을 취득하는 경우도 포함한다. 판례⁴⁹⁾도 법률상의 당연승계 규정으로 보고, 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 되는 포괄적·면책적 승계하는 것으로 해석하고 있다. 임차주택의 양도가 상속이나 합병과 다르다는 것은 상속이나 합병의 경우에는 임차주택에 관한 법률관계뿐만 아니라 그 밖의 다른 모든 법률관계도 포괄적으로 이전된다는 점에서 다르다는 것뿐이지, 임차주택에 관한 권리·의무관계가 일체로 이전된다는 점에서는 하등 다를 게 없다. 따라서 당해 임차

48) 이영창, “주택임대차보호법상 대항력 있는 임차보증금반환채권에 대한 가압류의 효력”, 사법 제23호(사법발전재단, 2013.3), 362쪽 이하; 임주혁, “주택임대차보호법상 임차보증금반환채권이 가압류된 후 임대주택이 양도된 경우 채권가압류의 효력에 관한 법리(대법원 2013. 1. 17. 선고, 2011다49523 전원합의체판결), 동아대학교 법학연구소와 부산판례연구회 공동학술개최 논문(2013.5.13); 임윤수/민선찬, “보증금반환채권의 가압류와 임대인 지위의 승계-대법원 2013. 1. 17. 선고, 2011다49523 판결-, 법학연구 제50집(한국법학회, 2013.6), 321쪽 이하.

49) 대법원 1987. 3. 10. 선고, 86다카1114 판결; 대법원 2004. 4. 16. 선고, 2003다58010 판결.

주택의 임대차를 둘러싼 법률문제만 놓고 본다면 상속이나 합병과 마찬가지로 법률효과가 발생한다. 상법 제530조의9 제3항에서 규정하고 있는 분할합병의 경우에는 법인격이 소멸하지 않으면서 분할되는 부분에 관한 권리·의무의 포괄적인 이전이 일어나는바, 주택임대차보호법에 의한 임대차의 승계에 있어서도 당해 임차주택의 임대차를 둘러싼 법률문제만 놓고 본다면 위 분할합병의 경우와 유사한 법률효과가 발생하는 것이다.

둘째, 주택임대차보호법 제3조 제4항은 당해 임차주택의 임대차관계로부터 발생하는 모든 권리·의무관계가 양도인으로부터 양수인에게 승계되는 것이며, 이러한 법리를 그대로 승인하고 있는 것이 대법원 판례의 확립된 입장이므로, 이러한 법률효과는 실체법상으로는 물론이거니와 집행법상으로도 임대차계약의 당사자들에게 그대로 미친다. 따라서 임대차보증금반환채무의 지급 금지를 명령받은 제3채무자의 지위는 임대인의 지위와 분리될 수 있는 것이 아니므로, 임차주택의 양도로 임대인의 지위가 일체로 양수인에게 이전된다면 채권가압류의 제3채무자의 지위도 임대인의 지위와 함께 이전된다고 볼 수밖에 없다. 즉 종전 제3채무자(즉, 종전 임대인)가 피압류채권에 대한 채무부담을 면하는 이유가 그 피압류채권의 채무자 지위의 포괄적 이전에 있다면, 그 가압류의 효력도 새로운 제3채무자(즉, 양수인)에게 그대로 승계된다고 하는 것이 보다 합리적이다.

셋째, 임차주택이 양도되었음에도 그 양수인이 채권가압류의 제3채무자의 지위를 승계하지 않는다면 가압류권자는 장차 본집행절차에서 그 주택의 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있는 권리를 상실하는 중대한 불이익을 입게 된다. 즉 주택임대차보호법의 적용대상인 임대차보증금반환채권의 가압류권자라고 해서 일반 임대차보증금반환채권의 가압류권자와는 달리 특별히 이러한 불이익을 감수하여야 할 이유가 없으므로, 이를 막자는 것이지 주택임대차보호법의 적용대상인 임대차

보증금반환채권의 가압류권자에게 무슨 특혜를 주자는 것이 아니다.

넷째, 임대차보증금반환채권에 대한 압류 및 전부명령이 확정된 후 소유자인 임대인이 당해 주택을 매도한 경우 판례⁵⁰⁾와 기타 하급심 판례⁵¹⁾도 승계금정설의 입장을 취한바, 승계금정설이 타당하다.⁵²⁾ 즉, “주택임대차보호법상의 대항요건을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권에 대한 압류 및 전부명령이 확정된 후 소유자인 임대인이 당해 주택을 매도한 경우 임대인이 전부금 지급의무를 면하는지 여부에 대해, 제3채무자인 임대인으로서 임차인에 대하여 부담하고 있던 채무를 집행채권자에 대하여 부담하게 될 뿐 그가 임대차목적물인 주택의 소유자로서 이를 제3자에게 매도할 권능은 그대로 보유하는 것이며, 위와 같이 소유자인 임대인이 당해 주택을 매도한 경우 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 전부채권자에 대한 보증금지급의무를 면하게 되므로, 결국 임대인은 전부금 지급의무를 부담하지 않는다.”고 판시하였다.⁵³⁾

다섯째, 채권가압류의 효력은 주택임대차보호법이라는 특별법에 의하여 변질된 것이다.⁵⁴⁾ 즉, 주택임대차보호법 제3조 제4항이라는 특별조문이 존재하기 때문에 그로 인하여 금전채권에 대한 가압류의 일반적인 효력이 달라지는 것이다. 그러므로 위 조문의 존재와 그 효력을 부정하면 모를까, 그렇지 않은 마당이라면 다수의견이 민사집행법의 기본이론에 반하는 것이라고 할 것은 아니다. 주택임대차보호법이 본래 임차인을 보호하기 위하여 제정된 법률임에는 이론이 없다. 그러나 이는 임차주택의 양도에 따른 법률효과를 어떻게 정할 것이냐 하는 것과는 별개의 문제이다. 이 사건의 쟁점은 가압류의 제3채무자인 양도인 및

50) 대법원 2003. 7. 22. 선고, 2003다24598 판결.

51) 인천지방법원 2008. 7. 11. 선고, 2007가단104408 판결 : 확정.

52) 이영창, 앞의 논문, 355쪽.

53) 대법원 2005. 9. 9. 선고, 2005다23773 판결.

54) 민일영, 경매와 임대차(박영사, 2009), 207쪽.

그로부터 임차주택을 양수한 양수인의 의무에 관한 것이지, 가압류채무자인 임차인의 보호와는 아무런 상관이 없다.⁵⁵⁾

2.1.3 비판

이 사건 대상판결의 대법원이 취하는 승계긍정설도 다음과 같은 비판을 면하지 못한다. 첫째, 가압류가 집행되면 채무자의 피압류채권에 대한 처분이 금지되고, 제3채무자도 가압류된 채무를 소멸시키는 행위를 할 수 없는데, 가압류의 제3채무자가 지위를 벗어나는 것은 가압류의 일반적 효력과 배치된다.⁵⁶⁾⁵⁷⁾ 또한 채권가압류에 있어서 제3채무자는

55) 여기서 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 후에 임대주택이 양도된 경우에 가압류의 제3채무자인 양도인의 지위가 양수인에게 이전되느냐 안 되느냐에 따라 임차인 보호의 문제가 어떻게 달라지는지 살펴보면, 먼저 다수의견처럼 제3채무자의 지위가 양수인에게 승계된다고 하면 양수인은 임대차보증금을 임차인에게 반환해서는 안 되며, 가압류권자가 나중에 집행권원을 취득하면 그에게 반환하여야 한다. 반면에 반대의견처럼 가압류가 소멸하고 가압류의 제3채무자의 지위가 양수인에게 승계되지 않는다고 하면 어떨까. 이 경우 새로이 임대차보증금반환채무를 승계한 양수인이 임차인에게 반환채무를 부담할 따름인데, 그는 가압류의 제3채무자가 아니므로 임차인에게 변제하여도 되는 것인가. 이를 용인한다면 설령 양수인이 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 알고 있더라도 임차인의 임대차보증금반환요구에 응하지 않을 수 없으므로, 임차인은 자기의 임대차보증금반환채권이 가압류되었음을 알면서도 아무런 제한 없이 보증금을 돌려받을 수 있는 뜻밖의 이익을 얻게 된다. 이런 이익까지 보호하려는 것이 주택임대차보호법이 추구하는 바는 아닐 것이다.

56) 승계긍정설의 반론(대상판결의 승계긍정설) : 임대차를 둘러싼 이러한 권리·의무관계의 포괄적 이전은 바로 주택임대차보호법 제3조 제4항이 그렇게 규정하고 있기 때문에 생기는 법률효과이지, 단지 임대주택의 소유권을 이전하겠다는 의사를 지닐 뿐인 양도인과 양수인의 양도·양수의사에 기한 처분행위에 의해서 일어나는 것이 아니다. 심지어 양도인과 양수인이 그것을 원하지 않는 경우조차도 임대차에 관한 권리·의무가 일체로서 이전된다. 요컨대, 주택임대차보호법 제3조 제4항이라는 특별조문이 존재하기 때문에 그로 인하여 금전채권에 대한 가압류의 일반적인 효력이 달라지는 것이다. 그러므로 위 조문의 존재와 그 효력을 부정하면 모를까, 그렇지 않은 마당이라면 다수의견이 민사집행법의 기본이론에 반하는 것이라고 할 것은 아니다.

57) 가압류의 처분금지효는 제3채무자의 처분행위로 인하여 가압류 대상이 소멸되어

가압류의 효력발생 당시 채무자에 대하여 갖는 항변으로서만 채권자에게 대항할 수 있는데 가압류 이후 주택양도로 제3채무자인 양도인이 가압류채권자에 대하여 면책주장을 할 수 있다고 한다면 채권가압류의 일반적 효력에 반하는 결과를 인정하는 것이 된다. 둘째, 양수인이 자력이 없으면 가압류채권자가 피해를 입을 수 있다. 즉, 양수인이 자력이 없고 임차주택에 선순위 담보권이 설정되어 있다면 가압류채권자는 제3채무자의 승계로 인하여 집행에 불이익을 받게 된다. 셋째, 채권가압류의 사실을 모르고 임차인에게 보증금을 반환한 양수인의 경우 추심권을 얻은 가압류채권자에게 이중지급의 위험이 있다.⁵⁸⁾ 넷째, 가압류채

가압류채권자에게 피해가 갈 것을 우려하여 인정되는 것인데, 승계를 인정하면 가압류 대상인 피압류채권이 소멸되는 것이 아니라 부담의 주체만이 변경될 뿐이므로 문제가 없다. 또한 가압류채무자가 가압류에 반하는 처분행위를 한 경우 그 처분의 유효를 가압류채권자에게 주장할 수 없지만, 이러한 가압류의 처분제한의 효력은 가압류채권자의 이익보호를 위하여 인정되는 것이므로 가압류채권자는 그 처분행위의 효력을 긍정할 수도 있음으로(대법원 2007. 1. 11. 선고, 2005다47175 판결), 가압류채권자가 처분행위에 따른 승계인을 상대로 가압류효력을 주장하는 것이 가압류의 효력에 반하는 것이라고 볼 수 없다; 이영창, 앞의 논문, 356쪽, 주 13 참조.

- 58) 승계금정설의 반론(대상판결의 승계금정설) : 이 문제는 임차인이 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 숨기고 양수인으로부터 임대차보증금을 반환받아 간 경우에 생기는 전형적인 이익충돌의 장면에서 가압류권자와 양도인, 양수인의 3자 관계에서 누구로 하여금 임차인의 무자력 등으로 인한 위험을 부담하도록 할 것이냐에 관한 선택의 문제인 동시에, 어느 쪽을 선택하는 것이 법체계에 더 부합하느냐에 관한 문제이다. 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 모르고 임차인에게 보증금을 반환한 경우에 그 양수인도 선의이지만, 주택임대차보호법에 의하여 임대주택의 소유자가 바뀌더라도 임대차보증금반환채권에 대한 집행은 확보되어 있다고 믿은 가압류권자 또한 선의라고 할 수 있다. 따라서 그 임대차보증금을 받아가 버린 임차인의 무자력 등으로 그로부터 상황을 받을 현실적 가능성이 없는 경우에 당연히 양수인을 우선적으로 보호하여야 한다고 할 필연적인 이유는 없다. 때문에 다수의견은 이 경우 주택임대차보호법이 임대주택이 양도된 경우에 임대인의 지위는 포괄적으로 주택양수인에게 이전된다고 규정하고 있어 결국 법률의 규정에 의한 계약상 지위의 이전이 일어나는 이상, 거기에 포섭되어 있는 임대차보증금반환채무자의 지위, 나아가 그에 대한 가압류의 제3채무자의 지위도 양수인에게 이전하는 것으로 새기는 것이 현행법의 규범체계에 부합한다고 새기는 것뿐이다.

권자를 보호해야 할 의무가 있는지 의문이 있다. 즉 가압류채권자는 주택 소유관계를 조사하여 소유권변동이 있으면 양수인을 제3채무자로 하여 가압류결정을 받을 수 있으므로 이러한 채권행위를 방치한 가압류채권자를 보호할 필요성이 크지 않다는 것이다.⁵⁹⁾

2.2 승계부정설

2.2.1 견해의 요지

임차인의 임대차보증금반환채권이 압류 또는 가압류된 후 주택임대차보호법의 적용대상인 임대주택이 양도된 경우에 양수인은 압류 또는 가압류의 제3채무자 지위를 승계하지 않으므로 양수인에게서는 가압류의 효력이 미치지 않아 여전히 양도인이 채권가압류의 제3채무자로 남아 있다.

59) 승계긍정설의 반론(대상판결의 승계긍정설) : 통상적으로 금전채권 가압류의 경우에 제3채무자가 그 가압류된 채권을 변제 등으로 소멸시킴으로써 가압류채무를 면하는 것이 불가능하다. 일반적인 임대차보증금반환채권 가압류에 있어 제3채무자인 임대인이 임대차의 목적물인 주택을 양도한들 가압류권자에게 대항할 수 없다. 반면에 주택임대차보호법의 적용대상인 임대차보증금반환채권이 가압류된 경우에 임대인은 임대주택을 양도함으로써 그 임대차보증금반환채무를 면하게 된다. 따라서 이 경우에는 제3채무자의 지위를 양수인에게 승계시키지 않으면 가압류가 효력을 상실하게 되어 가압류권자가 피해를 입게 된다. 주택임대차보호법의 적용대상인 임대차보증금반환채권의 가압류권자라고 해서 일반 임대차보증금반환채권의 가압류권자와는 달리 특별히 이러한 불이익을 감수하여야 할 이유가 없으므로, 다수의견은 이를 막자는 것이지 주택임대차보호법의 적용대상인 임대차보증금반환채권의 가압류권자에게 무슨 특혜를 주자는 것이 아니다. 다른 사람들에게 인정 안 되는 권리를 주는 것이 특혜이지, 다른 사람들은 안 입어도 될 손해를 특정인만 입는 것을 방지하는 것이 특혜는 아닌 것이다. 또한, 가압류권자를 제외한 나머지 이해관계인들의 의사에 따라 가압류의 효력을 이처럼 쉽게 무위로 돌릴 수 있도록 허용하는 것이 어떻게 가압류의 본래 효력인 현상보전의 취지에 부합한다는 것인지 의문이다. 가압류의 현상보전효를 관철하려면 오히려 당사자의 임의처분에 의하여 가압류의 효력이 좌우되는 것을 방지하는 방법을 모색하는 것이 요구된다 할 것이다.

2.2.2 주된 논거

첫째, 주택임대차보호법 제3조 제4항의 임대인의 지위승계는 법률의 규정에 의한 포괄승계가 아니라 특정승계이다. 더구나 이 대상판결의 가압류결정은 그 대상이 임차인의 임대인에 대한 임대차보증금반환채권으로 특정되어 있다.⁶⁰⁾ 또한 민사집행법상 사망이나 합병으로 인하여 제3채무자의 법인격이 소멸할 경우에만 그의 지위가 타인에게 승계되는 것이 가능할 뿐 그 밖에 당사자의 처분행위에 의해서는 제3채무자의 지위승계가 인정되지 않는다.⁶¹⁾ 즉, 주택임대차보호법에 따른 양수인의 임대인의 지위승계를 당사자의 사망이나 합병 등과 같은 정도의 포괄승계로 볼 수 없고, 임차주택의 양도에 있어서는 주택양도인이 여전히 법인격이 있는 주체로 남아 있으므로 가압류 효력을 변질시키면서까지 포괄승계를 긍정해야 할 필연적인 이유가 없다.

둘째, 임대주택의 양도에 따른 임대차관계의 이전이라는 실체법적 문제와 위 양도가 임차인의 채권자에 의한 임대차보증금반환채권에 대한 압류 또는 가압류에 미치는 영향이라는 집행법적 문제는 준별되어야 한다. 즉, 주택임대차보호법의 적용대상인 임차주택이 양도된 경우 그 임대차보증금반환채무가 면책적으로 양수인에게 승계된다는 실체법적 법률관계에 관한 판례의 법리를 절차법적 법률관계에까지 제한 없이 확장하여 그 절차적 안정성을 해쳐서는 안 된다는 견해이다. 따라서 임대차관계의 이전이 발생하기 전에 임차인의 채권자의 신청으로 임대차보증금반환채권이 압류 또는 가압류된 경우에는 위와 같은 실체법상의 권리변동에도 불구하고 압류 또는 가압류에 본질적으로 내재한 처분금지 및 현상보전의 효력 때문에 당사자인 집행채권자, 집행채무자, 제3채무자의 집행법상 지위는 달라지지 않는다. 우리의 민사집행법은 금전채권에 대한 집행에서 당사자의 처분행위에 의한 제3채무자

60) 이 대상판결의 원심의 견해.

61) 법원행정처, 법원실무제요 민사집행 III(2003), 318-319쪽.

지위의 승계라는 관념을 알지 못하며 오로지 압류 또는 가압류의 처분 금지효력을 통하여 집행채권자로 하여금 당사자의 처분행위에 구애받지 않고 당초 개시하거나 보전한 집행의 목적을 달성할 수 있게 할 뿐이다.

2.2.3 비판

승계부정설을 취할 경우 다음과 같은 비판이 있다. 첫째, 양도인이 이중지급 피해를 입게 될 우려가 있다. 통상 임차주택을 매매할 때 부동산의 가액에서 임대차보증금을 공제하고 매매대금을 수령하는 것이 일반적이는데, 승계부정설은 양도인이 양수인에게 임대차보증금만큼 매매대금에서 공제되었는데 가압류채권자에게 임대차보증금 상당액을 다시 지급하게 되어 거래당사자들의 관념에 반한다.⁶²⁾ 둘째, 양도인은 임대차보증금의 가압류로 주택양도를 어렵게 한다. 이는 사실상 가압류의 처분권을 제한하는 것과 다를 바 없을 것이다. 가사 양도인이 양수인에게 임대보증금반환채무를 승계시키지 않는 조건으로 임대차보증금을 공제하지 않고 매매를 한다고 하여도, 주택임대차보호법상 승계규정이 강행규정인 이상 위와 같은 조건으로 임차주택을 양수할 사람을 찾기가 쉽지 않을 것이다. 셋째, 승계부정설은 실체법과 집행법을 준별하므로, 임대차관계의 이전이 발생하기 전에 임차인의 채권자의 신청으로 임대차보증금반환채권이 압류 또는 가압류된 경우에는 위와 같은 실체법상의 권리변동에도 불구하고 압류 또는 가압류에 본질적으로

62) 이 경우 양도인이 가압류채권자로부터 추심을 당한 후, 아직 양수인이 임대차 보증금을 반환하지 않았다면 양수인 상대로 부당이득반환청구를 할 수밖에 없는데 양수인이 동시이행항변권을 주장할 경우 양수인과 임차인을 공동피고로 하여 복잡한 소(임차인을 상대로 대위명도와 양수인이 명도 받음과 동시에 부당이득반환청구)를 진행할 수밖에 없다. 만약 양수인이 임차보증금을 임차인에게 지급하였다면 양도인은 임차인을 상대로 부당이득반환청구를 할 수 있는데 이때 임차인이 무자력이라면 집행불능이 될 것이다.

내재한 처분금지 및 현상보전의 효력 때문에 당사자인 집행채권자, 집행채무자, 제3채무자의 집행법상 지위는 달라지지 않는다고 한다. 그러나 특별법인 주택임대차보호법은 실체법으로서의 성격뿐만 아니라 보증금의 우선변제권 등 집행법으로서의 성격도 함께 갖고 있다. 따라서 실체법과 집행법의 엄격한 준별은 특별법인 주택임대차보호법의 취지를 무색하게 만들 수 있다. 넷째, 가압류채권자가 갖고 있는 우선변제권을 상실시키므로 가압류채권자를 부당하게 불리한 위치에 놓이게 된다. 주택임대차보호법상 대항력이 있는 임차인은 임대차보증금반환에 관하여 임차주택 및 그 대지에 대한 우선변제권을 갖고 있기 때문에 양수인에게 임대인의 지위를 승계시켜도 임차인에게 불이익이 발생하지 않는데, 승계부정설과 같이 가압류채권자로 하여금 양도인에게만 청구할 수 있도록 하는 것은 가압류채권자가 갖고 있는 우선변제권을 상실시키므로 양도인이 자력이 없으면 집행불능이 되는 처지에 놓이게 된다.

2.3 가압류소멸설

2.3.1 견해의 요지

주택양수인의 지위승계는 특정승계이므로 주택양수인에게서는 가압류의 효력이 미치지 않고, 임차주택의 양도로 채권가압류의 결정의 피압류채권이 소멸하였으므로 채권가압류결정이 실효되었고, 따라서 주택양도인에게도 가압류의 효력이 미치지 않는다.

2.3.2 주요 논거

첫째, 임차주택의 양도로 인한 임대인의 지위승계는 특정승계로 보아야 하고, 실체법과 집행법은 준별되어야 한다는 견해로 승계부정설과 같은 입장이다.

둘째, 임차주택의 양도로 이 사건 채권가압류결정은 효력을 상실한다.

더구나 채권가압류에서 제3채무자는 가압류채권을 특정해 주고 가압류의 직접적인 영향을 받기는 하지만 보전처분의 당사자는 아니고, 위 채권가압류는 채권에 대한 것이어서 채무자와 제3채무자에게 결정을 송달하는 외에 현행법상 이를 공시하는 방법이 없어 당해 채권자와 채무자 및 제3채무자 사이에만 효력을 가진다.⁶³⁾ 따라서 채권가압류가 제3채무자에게 도달되어 효력이 발생하면 제3채무자는 채권자에게 채무자에 대한 가압류채권의 지급 등으로 대항할 수 없으나 가압류채권의 발생원인인 법률관계에 대한 처분까지 구속하는 효력은 없으므로, 제3채무자는 가압류 이후 위 법률관계를 해지 등으로 종료하고 가압류채권이 소멸되었다는 사유를 들어 채권자에게 대항할 수 있고, 이에 따라 채권가압류결정은 실효될 수밖에 없다.⁶⁴⁾

셋째, 임차인의 전소유자에 대한 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 모르고 임차인에게 임대차보증금을 반환한 주택양수인에게 위 가압류의 효력을 유지시켜 그 후 추심명령을 얻은 가압류채권자에게 이중지급을 하게 하는 것은 가혹하다.

넷째, 가압류채권자는 주택소유관계를 조사한 후 주택양수인을 제3채무자로 정하여 동일한 가압류결정을 받을 수 있는데, 이러한 채권보전행위를 방치한 가압류채권자를 보호할 필요성이 상대적으로 적다.

2.3.3 비판

가압류소멸설에 의하면 다음과 같은 비판이 따른다. 첫째, 가압류의 제3채무자가 타인에게 임차주택을 양도하기만 하면 채권가압류가 무효가 되는 결과가 발생한다. 따라서 가압류의 제3채무자의 일방적인 의사에 의하여 또는 가압류의 제3채무자와 가압류채무자인 임차인 사

63) 대법원 2007. 9. 21. 선고, 2005다44886 판결.

64) 대법원 1997. 4. 25. 선고, 96다10869 판결; 대법원 2001. 6. 1. 선고, 98다17930 판결.

이의 합의만 얼마든지 손쉽게 가압류의 효력을 무력화 시킬 수 있다. 둘째, 대항력이 없는 임차보증금반환채권을 가압류한 경우에는 양도인에 대하여 가압류의 효력을 주장할 수 있는데, 주택임대차보호법상 대항력이 있는 임차인의 임대차보증금반환채권을 가압류한 경우에는 누구에게도 가압류의 효력을 주장할 수 없는 결과에 이른다.

2.4 채권의 준점유자에 대한 변제

2.4.1 견해의 요지

양수인이 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 모르고 과실 없이 임차인에게 임대차보증금을 반환한 경우, 그것에 채권의 준점유자에 대한 변제 효과를 인정하여 선의·무과실의 양수인을 보호하자는 견해이다.⁶⁵⁾

승계부정설과 가압류소멸설에 따를 경우 채권가압류권자가 양수인을 상대로 권리를 행사할 수 없으므로 채권의 준점유자에 대한 변제가 논의될 여지가 없지만 승계긍정설에 의할 경우는 논의될 여지가 있다. 구체적으로 채권가압류에서 피압류채권의 채권자(가압류의 채무자)를 채권의 준점유자로 볼 수 있는지, 가압류 채무자가 채권의 준점유자가 될 수 있다고 하더라도 양수인의 선의·무과실 판단을 어떻게 해야 하는지 다툼이 있다.

65) 이 대상판결의 1심판결이다. 또한 채권의 준점유자에 대한 변제는 변제자가 선의이며 과실이 없는 때에는 채권을 소멸시키는 효력이 있고, 여기서 채권의 준점유자라 함은 변제자의 입장에서 볼 때 일반의 거래관념상 채권을 행사할 정당한 권한을 가진 것으로 믿을 만한 외관을 가지는 자를 의미하는 것이며, 가압류로 인하여 채권의 추심 기타 처분행위에 제한을 받다가 가압류를 취소하는 가집행선고부 판결을 선고받아 다시 채권을 제한 없이 행사할 수 있을 듯한 외관을 가지게 된 채권자 또한 채권의 준점유자로 볼 수 있다는 판례도 있다(대법원 2003. 7. 22. 선고, 2003다24598 판결); 이에 대한 상세한 사항은 이영창, 앞의 논문, 366쪽 이하; 임주혁, 앞의 논문, 14-20쪽.

2.4.2 가압류 채무자도 채권의 준점유자가 될 수 있는지 여부

임차보증금반환채권이 가압류된 다음 임차주택이 양도되어 양수인이 지위를 승계한 경우 제3채무자인 양수인 입장에서 가압류 채무자인 임차인이 “채권의 준점유자”에 해당되는가 문제이다. 양수인과 임차인의 관계는 채무자와 채권자의 관계이지 채무자와 채권의 준점유자의 관계가 아니라는 부정설⁶⁶⁾과 채권가압류가 집행된 이상 임대인이 누구에게 임차보증금을 반환해야 할지는 가압류가 본압류로 이전(채권압류 및 추심명령 또는 채권압류 및 전부명령)되면 가압류채권자가 변제를 수령할 수 있게 되고, 가압류채무자는 그러한 권한을 잃게 되므로 제3채무자에 대하여 가압류채무자는 정당한 변제수령권한을 가지는 채권자가 아니며 변제수령권한을 가지지 못한 채권의 준점유자라는 긍정설⁶⁷⁾이 있다.

하급심 판례⁶⁸⁾는 “지명채권에 대한 가압류결정의 채무자는 채권의 처분과 영수가 금지될 뿐 가압류된 뒤에도 여전히 가압류된 채권의 채권자이므로 민법 제470조에서 말하는 채권의 준점유자라고 할 수 없고, 가압류결정이 제3채무자인 임대인에게 적법하게 송달된 점, 주택임대차보호법에서 대항력을 갖춘 임차인의 경우 임대주택의 양수인에게 임대인의 지위를 승계하도록 한 점, 채무자인 임차인과 제3채무자인 임대인이 통모하여 임대주택을 양도할 경우 가압류권자가 보호되기 어려운 점 등을 고려하면 민법 제470조 규정을 유추적용하기도 어렵

66) 채권의 준점유자에 대한 변제를 인정하는 것은 제3채무자의 가압류채무자에 대한 변제가 원칙적으로는 무효임을 전제로 하는 것이나, 채권가압류의 효력은 제3채무자가 가압류채무자에게 변제를 하는 것을 가지고 가압류채권자에게 대항하지 못한다는 것에 불과할 뿐 변제 자체는 적법하고도 유효한 것으로서 무효가 아니라는 점을 들고 있다(임주혁, 앞의 논문, 16쪽).

67) 임주혁, 앞의 논문, 16쪽.

68) 인천지방법원 2008. 7. 11. 선고, 2007가단104408 판결; 서울서부지방법원 2009. 4. 30. 선고, 2008나9666 판결(상고기각); 서울서부지방법원 2009. 5. 14. 선고, 2009나789 판결(상고기각).

다.”라고 하여 채권의 준점유자로 보지 않고 있다.

한편, 채권의 준점유자라 함은 변제자의 입장에서 볼 때 일반의 거래 관념상 채권을 행사할 정당한 권한을 가진 것으로 믿을 만한 외관을 가지는 자를 의미하는 것이며, 가압류로 인하여 채권의 추심 기타 처분 행위에 제한을 받다가 가압류를 취소하는 가집행선고부 판결을 선고받아 다시 채권을 제한 없이 행사할 수 있을 듯한 외관을 가지게 된 채권자 또한 채권의 준점유자로 볼 수 있다는 대법원 판례⁶⁹⁾가 있다.

생각건대, 채권가압류가 본압류로 집행되기까지 가압류채무자는 제3채무자로부터 정당한 변제수령권을 가지는 자가 아니고, 또한 임차주택을 양수 받은 양수인은 양도인이나 채무자가 채권가압류 결정 사실을 알려 주지 않는 한 알지 못하므로 가압류 채무자도 채권의 준점유자가 될 수 있다는 긍정설이 타당하다.

2.4.3 주택양수인의 선의·무과실에 대하여

채권의 준점유자에 대한 변제가 유효하기 위해서는 변제자가 선의·무과실이어야 한다(민법 제470조). 여기서 선의란 준점유자에게 변제수령의 권한이 없음을 소극적으로 알지 못하는 것만으로는 부족하고, 적극적으로 준점유자에게 변제수령권한이 있다고 믿어야 하는 것으로 해석하는 것이 일반적이다.⁷⁰⁾ 그리고 변제자의 선의·무과실의 입증책임은 변제자가 부담한다.⁷¹⁾ 이 사건의 경우 주택양수인이 채권의 준점유자인 주택임차인에게 임대차보증금을 반환한 것이 선의·무과실이

69) 대법원 2003. 7. 22. 선고, 2003다24598 판결(채권자가 가압류채무자의 임금 및 퇴직금에 채권가압류를 하고, 가압류의 이익으로 가압류를 취소하는 주문이 기재된 위 가집행선고부 판결 정본을 제3채무자가 송달받음에 의하여 이 사건 가압류집행이 위 가집행선고부 판결에 의하여 실효되었다고 믿고 가압류 채무자의 청구에 따라 그에게 임금 및 퇴직금을 지급한 사안이다).

70) 박윤직, 채권총론(박영사, 2009.3), 250쪽; 김상용, 채권총론(법문사, 2006.5), 446쪽.

71) 대법원 2002. 8. 27. 선고, 2002다31858 판결.

라는 설과 선의·무과실이 아니라는 설이 대립하고 있다. 생각건대 주택양수인이 임차주택을 매수한 때 그 임차인에게 지급하여야 할 임대차보증금 및 매월 지급하는 차임 존재 여부, 임대차기간 등을 일일이 확인하는 것이 일반적인 거래의 관념이다. 따라서 임대차보증금반환에 대한 제한 사유 여부(양도 또는 압류나 가압류 등) 확인도 주택양수인이 부담한다고 보는 것이 타당하므로 이 사건의 경우 주택양수인은 선의·무과실이라고 단정하기 어렵다.

한편, 주택양도인이 가압류채무자(임차인)가 채권을 행사할 정당한 권한이 없음을 알고 있었다면 그의 승계인 주택양수인도 당연히 악의로 간주 되는가 문제이다. 즉 주택양도인과 임차인의 기망으로 주택양수인이 임차인에게 임대차보증금을 반환한 경우이다. 이에 대하여 학설이 없으나 주택양도인이 악의라면 특단의 사정이 없는 한 주택 양수인은 언제나 악의로 간주된다는 긍정설⁷²⁾과 주택양수인이 반드시 선의·무과실이 되는 것이 아니고, 구체적인 사안에서 주택양수인의 선의·무과실 여부를 따져 면책여부를 결정한다는 부정설⁷³⁾로 가정해 볼 수 있다는 주장이 있다.⁷⁴⁾ 생각건대, 주택양도인과 양수인이 특수한 신분관계(부부, 형제 등)라든가 상속에 이를 정도라면 주택임대차보호법상 제3조 제4항의 규정에 따라 다른 특단의 사정이 없는 한 주택양도인의 악의는 양수인에게 승계될 수 있을 것이다. 그러나 주택양도인이 악의라도 주택양수인은 당연히 악의로 간주하는 것보다, 구체적 사안에서

72) 일반승계(포괄승계)에 있어서 피승계인이 악의라면 특단의 사정이 없는 한 승계인도 당연히 악의로 간주된다. 이와 관련된 대법원 1987. 2. 10. 선고, 86다카550 판결을 든다. 이 사건의 경우 주택양수인이 임대차보증금반환 채권 가압류 사실을 몰랐다는 것은 악의를 단절시키는 ‘특단의 사정’이 될 수 없다고 한다.

73) 주택임대차보호법의 규정만으로 주택양수인이 임대인 및 제3채무자로서의 권리의무의 포괄적 승계를 넘어서서 임대인의 주관적 인식까지 승계한다고 할 수 없다. 제3채무자의 지위승계는 가압류결정정본을 송달 받은 자의 지위의 승계이지 가압류 결정이 있었음에 대해 악의인 자의 지위의 승계가 아니라는 것이다.

74) 이영창, 앞의 논문, 369쪽 이하.

주택양수인의 선의·무과실 여부를 따져 면책여부를 결정하는 것이 타당하다.

2.4.4 이 사건의 경우 채권의 준점유자에 대한 변제로서의 판단

이 사건의 경우 주택양도인과 임차인의 기망으로 주택양수인이 임차인에게 임대차보증금을 반환한 경우를 가정했을 때, 위 필자의 견해를 종합하여 판단해 보면 다음과 같다. 채권가압류의 채무자인 임차인은 채권의 준점유자에 해당되고, 주택양수인이 임대차보증금을 임차인에게 반환하려면 선의·무과실이어야 한바, 앞서 살펴 본바와 같이 주택양수인은 선의·무과실이라고 할 수 없고, 또한 주택양도인이 악의라도 주택양수인은 악의로 간주되지 않지만 주택양수인이 선의·무과실이 아니므로 임차인에 대한 임대차보증금 반환은 가압류채권자에게 대항할 수 없을 것이다. 따라서 가압류채권자는 주택 양수인에게 자신의 권리를 행사할 수 있을 것이다.

3. 판 례

이 사건 대법판결 이전 하급심 판결⁷⁵⁾에서 승계긍정설을 취한 바 있다. 즉, “주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항요건을 갖춘 임차인의 임대차보증금 반환채권에 대한 가압류결정이 제3채무자인 임대인에게 송달되었다고 하더라도 임대인은 임대차목적물의 소유자로서 이를 제3자에게 양도할 권능은 그대로 보유하는 것이고, 소유자인 임대인이 당해 주택을 양도한 경우 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 주택의 양도인은 보증금 지급의무를 면하게 되고 주택의 양수인이 보증금지급 의무 등 임대인의 지위를 승계하게 되므로, 이 사건 가압류결정에 효력은 이 사건 부동산의 양수인인 피고에게 미친다 할 것이어서 이 사건

75) 인천지방법원 2008. 7. 11. 선고, 2007가단104408 판결 : 확정.

가압류결정이 이전된 이 사건 채권압류 및 추심명령결정 역시 적법하다 할 것이고, 가압류가 본압류로 이행되어 강제집행이 이루어진 경우 가압류집행은 본집행에 포섭됨으로써 당초부터 본집행이 있었던 것과 같은 효력이 있게 되는 것인바, 결국 이 사건 가압류결정에 반하여 임대차보증금을 반환한 피고는 가압류권자인 원고의 권리를 해하는 행위로서 이를 알았는지 여부에 관계없이 원고에게 대항할 수 없다.”고 판시하여 확정된 바 있다.

이 사건 대상판결의 1심은 채권의 준점유자에 대한 변제로 해결하여 양수인의 책임을 면하였고, 항소심인 원심⁷⁶⁾은 양수인은 임차인의 특정승계인에 불과할 뿐, 포괄승계인이라고 볼 수 없으므로, 제3자인 양수인에 대하여 그 효력이 미치지 않는다고 판시하여 원고의 항소를 기각하였으며, 채권의 준점유자에 대한 변제의 효력은 판단하지 않았다.

그러나 이 사건 대상판결의 대법원은 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 주택임대차보호법의 적용대상인 임차주택이 양도되면 양수인이 당연히 채권가압류의 제3채무자 지위도 승계한다고 하여 양수인에게 책임을 부담케 하였다. 또한, 채권의 준점유자에 대한 변제의 효력은 심리대상이 아니라는 이유로 실시하지 않았지만, 파기환송심⁷⁷⁾에서는 채권의 준점유자에 대한 법리가 적용될 수 있다고 하면서 선의·무과실에 대한 피고의 입증이 부족하다는 이유로 피고의 주장을 배척하였다.

한편, 주택임대차보호법상 대항력이 구비된 임대차의 보증금반환채권에 관하여 압류 및 전부명령이 확정된 후 임차주택이 양도된 경우, 전부금 지급의무를 부담하는 자가 원래의 임대인(전부명령의 제3채무자)에 해당하는 임차주택의 양도인인지 아니면 주택임대차보호법상 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인인지 여부에 대해 판례는 후자

76) 가압류소멸설 입장에 있다고 한다(임주혁, 앞의 논문, 9쪽(각주7 참조)).

77) 서울서부지방법원 2013. 4. 19. 선고, 2013나1697 판결.

의 견해를 채택한 바 있다.⁷⁸⁾ 당시 판례는 전원합의체판결이 아닌 점에 비추어 이 사건 대상판결은 임차주택의 양도와 임대인의 지위승계에 관한 기존 정립된 판례들을 그대로 수용하였다는 점도 간과해서는 안 될 것이다.

4. 결 토

이 사건 대상판결의 쟁점은 다수의견이 밝혀 듯이 임차인이 임대차보증금반환채권이 가압류된 사실을 숨기고 양수인으로부터 임대차보증금을 반환받아 간 경우에 생기는 전형적인 이익충돌의 장면에서 가압류권자와 양도인, 양수인의 3자 관계에서 누구로 하여금 임차인의 무자력 등으로 인한 위험을 부담하도록 할 것이냐에 관한 선택의 문제인 동시에, 어느 쪽을 선택하는 것이 법체계에 더 부합하느냐에 관한 문제이다. 즉 승계긍정설에 의하면 가압류채권자가 두텁게 보호될 수 있으나 양수인이 불측의 피해를 입을 수 있고, 승계부정설에 의하면 가압류채권자는 어느 정도 보호 받을 수 있으나 양도인이 불측의 피해를 입을 수 있다. 가압류소멸설에 의하면 가압류채권자는 보호받기 어려우나 양도인과 양수인은 피해를 입지 않는 결과가 발생한다.

이와 같이 주택임대차보호법 제3조 제4항의 문언만 가지고 모든 경우를 충족시킬 수 없어 어느 견해를 취하든 비판은 불가피한 상황이다. 따라서 다수견해가 밝혔듯이 “이는 어디까지나 입법론적인 문제일 뿐

78) 이는 임대차보증금반환채권에 대한 전부명령이 확정된 경우라도 임대인, 즉 임대차 부동산 소유자의 소유권 이전을 금지할 수는 없는 것인데, 임대차보증금반환채무자가 임대인으로 확정된다고 본다면 임대인은 소유권 이전시 임대차보증금을 포함하여 양도대금을 정하여야 하므로, 양수인에게 임대차의 부담을 안고 소유권을 취득하는 마당에 임대차보증금을 포함한 양도대금의 지불을 기대하기는 어렵다는 점에서 일반적 거래관행에 부합하지 않을 뿐만 아니라 임대인의 지위를 너무 불리하게 만드는 결과가 되기 때문이다.

해석론의 영역을 벗어난다. 법이 그렇게 규정한 이상 임대주택이 양도 되면 그 임대인의 지위는 전적으로 양수인에게 이전하며, 그에 앞서 이루어진 임대차보증금반환채권에 대한 가압류 사실을 모르고 임차인에게 지급함으로써 인한 위험을 양수인이 부담하게 되는 것은 그와 같은 법률규정의 적용에 의한 결과적 현상일 따름이다. 양수인으로서 자신의 의사와는 무관하게 임대차보증금반환채무를 승계하고 그 승계에 따른 위험을 감수하여야 하므로, 그 보증금을 반환할 때 이를 정당하게 수령할 수 있는 사람이 누구인지를 살펴보고 반환하여야 하며, 그에게 이러한 것을 요구한다고 하여 부당하다고 할 것은 아니다. 그것은 본질적으로 주택임대차보호법의 당부와도 직결되는 문제인 것이다.”라고 한바, 필자도 이에 동감하지 않을 수 없다.

생각건대, 이 사건 대상판결은 전형적인 이익충돌로 어느 견해를 선택하는 것이 법체계에 더 부합하느냐에 관한 문제이기 때문에, 주택임대차보호법의 목적, 동법 제3조 제4항의 입법취지, 승계대상의 특성 등을 고려하여 구체적·개별적으로 해석하는 것이 타당하다. 그렇다면 주택임대차보호법 제3조 제4항 조문의 존재와 그 효력을 부정하지 않는 한 특별조문이 존재하기 때문에 그로 인하여 금전채권에 대한 가압류의 일반적인 효력이 달라지는 것으로 새기는 승계긍정설이 타당하다.⁷⁹⁾ 즉, 승계긍정설을 취할 경우 가압류의 일반적 효력과 배치된다는 견해에 대해 주택임대차보호법상 임대인의 지위승계 규정과 민사집행법의 가압류의 일반적 효력의 규정은 특별법과 일반법의 관계에 있으므로, 금전채권에 대한 가압류의 일반적 효력이 달라진다고 하더라도 배치된다고 할 수 없을 것이다.

또한, 양수인이 자력이 없으면 가압류채권자가 피해를 입을 수 있다고 하지만, 이런 가정은 모순이다. 왜냐하면 양도 이전부터 임차주택에 선순위 담보권이 설정되어 있는 상태에서 임대차보증금반환채권에 가

79) 김현선, 상가건물·주택임대차보호법 실무(백영사, 2014.4), 588쪽.

압류했지만 임대인이 자력이 없는 사람이 될 수도 있기 때문이다. 이때 임차주택의 양도로 오히려 양수인이 자력이 있는 사람일 경우 어떻게 설명할 것인가 승계부정설도 고민하지 않을 수 없을 것이다. 임차인의 채권자는 오로지 임차주택인 부동산 자체에서 보증금을 우선변제 받을 수 있는지 임대인으로부터 공제 받지 않고 온전하게 반환 받을 수 있는지 그 여부를 따져 보아야 하지 양도인의 자력을 보고 압류나 가압류를 하지 않을 것이다. 따라서 양도인과 양수인의 자력 유무는 무의미하므로 임차주택의 양도로 양수인의 무자력을 염려하는 것은 모순이다.

그런데 승계긍정설을 따른다면 임차주택의 양수인은 임대차보증금을 이중으로 지급할 위험을 부담하게 된다는 큰 문제점이 있다. 왜냐하면 현행 민사집행법상 임차주택의 양수인이 임대차보증금반환채권에 대한 압류나 가압류 사실을 통지받을 방법이 없고, 양도인이 이를 알리지 않으면 양수인이 스스로 파악하기도 어려운 실정이기 때문이다. 따라서 현행 판례의 취지하에 양수인은 이중지급 위험에서 벗어나려는 노력을 하지 않으면 안 되므로, 그 구제방법도 함께 모색해야 한다. 즉, 양수인은 매매계약을 체결함에 있어 양도인으로부터 임대차보증금 반환채권이 압류 또는 가압류된 사실이 없다는 확약 및 위약금 조항을 매매계약서상 특약사항으로 기재하고, 또한 임차인에게 보증금을 반환할 때에는 임대차보증금반환채권에 가압류 또는 압류가 되어 있지 않음을 보증한다는 내용으로 확인서 등을 받아둡으로써 추후 분쟁 발생시 채권의 준점유자에 대한 변제를 주장할 수 있을 것이다. 이 경우 주택양수인은 양도인과 임차인에게 확인 절차를 마쳤으므로 선의·무과실이 있음을 충분히 입증할 수 있다.

특히 부동산중개인의 입장에서든 임차주택 매매 중개시 위와 같은 사실을 간과해서는 안 될 것이다. 즉 중개인은 중개대상물 확인설명서 중 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항란에 임대차보증

금에 압류나 가압류 등이 ‘있음’ 또는 ‘없음’이라고 표시하고 압류나 가압류가 있다면 그 금액을 표시하여야 한다. 또한 특약사항으로 “임대차보증금반환채권에 이미 압류나 가압류가 되어 있음에도 매도인이 고지하지 않아 이를 양수한 매수인이 임차인에게 임대차보증금을 반환한 경우 매도인은 압류나 가압류의 상당금액과 별도로 손해배상금조로 반환금액의 몇 배(예컨대 1.5배 등)를 배상하여야 한다.”라는 위약금 문언을 기재해 두는 것이 바람직스럽다. 또한 매도인이 압류나 가압류의 결정을 받아 보았음에도 그 사실을 잊어버려 모르는 경우를 대비해서 “임대차보증금반환채권을 매수인이 임차인에게 반환한 후 매도인에게 통지한 압류나 가압류가 발견될 경우 매도인은 압류나 가압류의 상당금액과 별도로 손해배상금조로 반환금액의 몇 배(예컨대 1.5배 등)를 배상하여야 한다.”라는 주의를 환기시켜 미리 법률분쟁을 예방할 수 있도록 해야 한다.

IV. 결 론

승계긍정설인 이 사건 대상판결은 대항요건을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 후 임차주택이 양도된 경우 주택임대차보호법 제3조 제4항이라는 특별조문으로 인해 가압류의 효력은 임대인의 지위를 승계한 양수인에게만 포괄적으로 미치게 된다고 보았다. 이는 채권가압류의 일반적인 효력에 대한 예외를 선언함으로써 주택임대차보호법의 적용대상인 임대차보증금반환채권을 가압류한 채권자가 보호받을 수 있도록 하였음에 그 의의가 있음은 틀림이 없다.

그러나 주택임대차보호법 제3조 제4항의 문언만 가지고 어느 견해가 더 부합하다고 단정할 수는 없다는 사실을 앞서 구체적으로 검토한 바 있다. 다시 한 번 간략하게 정리해 보면 승계긍정설의 경우 임대인의

지위승계는 법률의 규정에 의한 포괄승계이고, 이러한 법률효과는 실체 법뿐만 아니라 집행법상으로도 그대로 미친다는 장점이 있지만, 채권가압류의 일반적 효력에 반하는 결과를 초래하고, 양수인은 추심권을 얻은 가압류채권자에게 이중지급의 위험이 있는 단점이 있다. 반면 승계 부정설의 경우 임대인의 지위승계는 특별승계이고, 이러한 법률효과는 실체법적 문제와 집행법적 문제는 준별되어야 한다는 장점이 있지만, 양도인이 이중지급의 피해를 입을 수 있고, 주택양도를 어렵게 만들뿐만 아니라 실체법과 집행법의 엄격한 준별로 특별법인 주택임대차보호법의 취지를 무색하게 만들 수 있다는 단점이 있다.

따라서 다소 승계긍정설에 비판이 있다하더라도 그 조문의 존재와 효력을 부정하지 않는 한 주택임대차보호법의 목적, 동법 제3조 제4항의 입법취지, 승계대상의 특성 등을 고려하여 구체적·개별적으로 해석하여 금전채권에 대한 가압류의 일반적인 효력이 달라지는 것으로 새기는 승계긍정설이 타당하다.

(투고일 2014년 4월 30일, 심사(의뢰)일 2014년 5월 19일, 게재확정일 2014년 6월 13일)

주제어 : 임차주택의 양도, 임대인의 지위 승계, 가압류, 임대차보증금, 포괄승계, 주택임대차보호법

참고문헌

1. 단행본

- 곽윤직(편집대표), 민법주해 채권(8), 박영사, 2005.
곽윤직, 채권총론, 박영사, 2009.3.
김상용, 채권총론, 법문사, 2006.5.
김현선, 상가건물·주택임대차보호법 실무, 백영사, 2014.4.
민일영, 경매와 임대차, 박영사, 2009.
박해식/박정삼, 주택임대차분쟁소송(이론과 실무), 법률정보센터, 2006.2.
법원행정처, 법원실무제요 민사집행 III, 2003.
양창수, 독일민법전(2008년), 박영사, 2008.
幾代通/広中俊雄, (新版)注釋民法15, 有斐閣, 1993.10.

2. 논문

- 강병호, “건물임대차가 종료된 경우 보증금반환에 관한 제문제”, 사법논집 제20집, 법원도서관, 1989.12, 187-219쪽.
고상용, “개정주택임대차보호법의 제문제”, 판례월보(제164호), 판례월보사, 1984.9, 11-21쪽.
김진수, “대항력 있는 주택임차인의 우선변제청구”, 판례연구 제7집, 부산판례연구회, 1997, 97-120쪽.
김학동, “주택임대차보호법상의 문제점”, 판례월보, 판례월보사, 1986, 19-29쪽.
민일영, “임대주택의 양도인에 대한 임차보증금의 반환청구”, 민사판례연구IX, 박영사, 1997.2, 96-112쪽.

- 박재승, “부동산경매절차에 있어서의 임차인의 지위”, 사법논집 제 21집, 법원도서관, 1990.12, 471-503쪽.
- 사동천, “주택임대인의 지위승계와 임차인보호”, 민사법학 제38호, 한국민사법학회, 2007.9, 69-99쪽.
- 이영숙, “주택임대차보호법 제3조 제2항 소정의 임대인 지위의 승계”, 재판과 판례 제7집, 대구판례연구회, 1998, 323-345쪽.
- 이영창, “주택임대차보호법상 대항력 있는 임차보증금반환채권에 대한 가압류의 효력”, 사법 제23호, 사법발전재단, 2013.3, 341-373쪽.
- 이은영, “주택임대차보호법의 개정에 관한 연구”, 법조 제31권 제4호, 법조협회, 1982.4, 12-33쪽.
- 이주홍, “주택임차보증금회수를 위한 우선변제권의 행사와 경매절차상의 취급”, 법조 통권 458호, 1994.11, 35-63쪽.
- 이재성, “임차주택을 양도한 자의 임차인에 대한 보증금반환책임”, 판례평석집(X), 법률문화원, 1990, 501-521쪽.
- 임윤수/민선찬, “보증금반환채권의 가압류와 임대인 지위의 승계-대법원 2013. 1. 17. 선고, 2011다49523 판결-, 법학연구 제50집, 한국법학회, 2013.6, 313-328쪽.
- 임주혁, “주택임대차보호법상 임차보증금반환채권이 가압류된 후 임대주택이 양도된 경우 채권가압류의 효력에 관한 법리(대법원 2013. 1. 17. 선고, 2011다49523 전원합의체판결), 동아대학교 법학연구소와 부산판례연구회 공동학술개최 자료집, 2013.5.13, 1-22쪽.
- 최 중, “경매절차에 있어서 임차인”, 사법논집 제18집, 법원도서관, 1987.12, 425-466쪽.
- 황진효, “주택임대차보호법상 임차주택의 양도에 따른 임대차승계”, 판례연구 제15집, 부산판례연구회, 2004.2, 371-406쪽.

[Abstract]

**Attachment of Refund Claim of
Lease Security Deposit and
Assignment of Leased House**

**–2011Da49523 per curium Holding, Supreme Court
Delivered on 2013. 1. 17. –**

Hyeon-Son Kim*

Article 3, section 4 of the Housing Lease Protection Act provides that “the provisions of Articles 575(1) and (3) and 578 of the Civil Act shall apply *mutatis mutandis* to cases where a house, an object of the lease under this Act, is the object of a sale or public auction.” The majority opinion and court judgment consider it as a reasonable succession provision under the law. Assignee being succeeded landlord’s entire rights and obligation by the lease contract with combined ownership of subjected house when leased house assigned. In this result, the assignee shall succeed without charge the refund claim of lease security deposit and assignor withdraw the relationship of lease contract and being discharged the obligation of refund claim of lease security deposit. In case, however, the leased house assigned with the refund claim of lease security deposit is attached even tenant’s claim which secured opposing power that is provided by the Housing Lease Protection Act, the issue is whether assignee succeeded third party debtors status in the attachment and whether creditor of the attachment can

* Adjunct Professor, Department of Law Hoseo University

claim the effectiveness of attachment against assignee.

If assignee succeed third party creditor of claim attachment position, she may unexpectedly get damage of double payment of lease security deposit means that assignee being repaid lease security deposit that already refunded to tenant to attachment creditor. On the other hand, assignee did not succeeded third party creditor status of claim attachment, attachment creditor may get disadvantage that she is being lost her rights of preferential payment from the proceeds for house in the auction procedure in the future.

In case of the lease security deposit refunded to tenant without refund claim of lease security deposit is being attached, the assignee also have unknown these fact, according to the Housing Lease Protection Act, the owner of the leased house were changed, attachment creditor also regarded as unknown that she believe that the execution of the refund claim of lease security deposit were secured. Because the subject court judgment is related to the question of which opinion is more adequate to the jurisprudence with the formal conflicts of interest, we should carefully consider the purpose of Housing Lease Protection Act, legislative intent of the Act of article 3 section 4, characteristic of succession of subjects and interprets individually and concretely. Court holding accepts succession affirmative theory and stand that the effectiveness of attachment gave generic effect to the assignee who succeeded landlord's status by the special article 3 section 4 of the Housing Lease Protection Act. By sentencing the exception of general effectiveness of claim attachment, court award possibility of protection for attachment creditor who attaching refund claim of lease security deposit that subject to the Housing Lease Protection Act.

Key Words : assignment of leased house, succession of landlord, attachment,
lease security deposit, generic succession, Housing Lease
Protection Act

