

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다220329 임대차보증금
원고, 피상고인 원고 (○○○)
피고, 상고인 피고
소송대리인 법무법인 덕양
담당변호사 양승은 외 2인
원 심 판 결 서울남부지방법원 2025. 11. 28. 선고 2025나52246 판결
판 결 선 고 2026. 5. 8.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울남부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2020. 3. 27. 소외 1과 그 소유의 이 사건 부동산을 차임 없이 임대차보

증금 160,000,000원, 임대차기간 2020. 5. 11.부터 2022. 5. 10.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '기존 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 소외 1에게 위 임대차보증금 160,000,000원을 지급하였다.

나. 소외 1은 2020. 6. 4. 사망하였고(이하 망 소외 1을 '망인'이라 한다), 그 상속인으로는 배우자인 소외 2 및 자녀들인 피고, 소외 3, 소외 4, 소외 5(이하 망인의 위 상속인들을 통틀어 '피고 등'이라 한다)가 있었다. 피고는 2022. 5. 4. 서울가정법원에 망인에 대한 상속한정승인 신고를 하였다.

다. 원고는 2022. 5. 5. 피고 등과 이 사건 부동산을 차임 없이 임대차보증금 160,000,000원, 임대차기간 2022. 5. 11.부터 2024. 5. 10.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고와 피고 등은 이 사건 임대차계약서를 작성하면서 특약사항으로 "6. 본계약은 2020년 3월 27일 계약의 2년 연장계약이며, 계약조건은 같다.", "7. 본계약은 임대인 소외 1의 사망으로 배우자와 자녀가 상속 임대인으로 전세보증금을 그대로 승계하고 기간을 연장한다.", "8. 본계약 임대인들은 임차인의 전세대출 연장을 인지하고 협조한다."라는 내용 등을 명기하였다.

라. 소외 2는 2022. 9. 8. 사망하였고, 피고, 소외 3, 소외 4, 소외 5가 망 소외 2를 상속하였다. 피고는 2022. 12. 2. 서울가정법원에 망 소외 2에 대한 상속한정승인 신고를 하였다.

마. 서울가정법원은 2023. 4. 7. 피고의 망인에 대한 상속한정승인 신고를 수리하는 심판을 하였고(서울가정법원 2022느단52520호), 2023. 8. 3. 피고의 망 소외 2에 대한 상속한정승인 신고를 수리하는 심판을 하였다(서울가정법원 2022느단56887호).

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 피고가 원고와 이 사건 임대차계약을 체결한 것은 기존의 상속채무와 동일한 내용의 채무 내지 이 사건 임대차계약에 따른 새로운 임대차보증금반환채무를 피고 자신의 고유채무로서 부담하겠다는 의사를 표명한 것으로서 상속재산에 대한 처분행위에 해당한다고 판단하였다. 그 결과 민법 제1026조 제1호에 따라 상속인인 피고는 상속의 단순승인을 한 것으로 보아야 한다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

가. 1) 민법 제1026조는 "다음 각 호의 사유가 있는 경우에는 상속인이 단순승인을 한 것으로 본다."고 하면서 제1호로 '상속인이 상속재산에 대한 처분행위를 한 때'를 규정하고 있다. 이러한 민법 제1026조 제1호의 입법 취지는 상속재산 처분을 행하는 상속인은 통상 상속을 단순승인하는 의사를 가진다고 추인할 수 있는 점, 그 처분 후 한정승인이나 포기를 허용하면 상속채권자나 공동 내지 차순위 상속인에게 불의의 손해를 미칠 우려가 있다는 점, 상속인의 처분행위를 믿은 제3자의 신뢰도 보호될 필요가 있다는 점 등에 있다(대법원 2012. 4. 16. 자 2011스191, 192 결정, 대법원 2023. 12. 28. 선고 2023다269399 판결 참조).

민법 제1026조 제1호는 상속인이 상속개시 후 자기를 위하여 상속이 개시된 사실을 알면서 한정승인 또는 상속포기의 신고를 수리하는 가정법원의 심판이 고지되기 이전에 상속재산을 처분한 때에 적용된다(대법원 2004. 3. 12. 선고 2003다63586 판결, 대법원 2016. 12. 29. 선고 2013다73520 판결 참조). 하지만 여기서 '처분행위'는 재산의 현상 또는 그 성질을 변하게 하는 사실적 행위 및 재산의 변동을 생기게 하는 법률적 행위를 포함한다 할 것이나 상속재산의 보존 및 관리행위는 이에 해당하지 아니한다

(대법원 2015. 6. 23. 선고 2014다50913 판결 참조).

2) 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 하며, 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2018. 12. 27. 선고 2015다73098 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약의 체결 행위가 민법 제1026조 제1호의 '상속재산에 대한 처분행위'에 해당한다는 원심의 판단은 그대로 받아들이기 어렵다.

1) 이 사건 임대차계약은 망인의 공동상속인 전원이 공동임대인으로서 체결한 것으로 기존 임대차계약과 임대차목적물, 임대차보증금 및 차임이 모두 동일하고, 다만 임대차기간이 2년 연장되었을 뿐이다. 이 사건 임대차계약 특약사항 제6항은 이 사건 임대차계약이 기존 임대차계약의 "2년 연장계약"이며 "계약조건"이 같음을 명시하고 있고, 위 특약사항 제7항은 기존 임대차계약상 임대인이었던 망인의 사망으로 그 상속인인 피고 등이 임대차보증금반환채무를 "그대로 승계"한다는 취지를 밝히고 있다.

2) 원고는 2022. 4. 19. 피고에게 "대출금이 5월 10일까지 만기됩니다. 은행에서 5월 10일 지나면 경매 진행 예정입니다. 아님 5월 10일까지 보증금을 반환해야 합니다. 아님 상속받은 다섯 분께서 빨리 서둘러 연장계약서를 써주셔야 제가 대출을 연장할 수

있습니다."라는 내용의 문자메시지를 보냈다. 이는 피고 등이 기존 임대차계약의 기간 만료일에 원고에게 그 임대차보증금을 반환할 수 없다면, 원고가 기존 임대차계약에 따른 임대차보증금을 지급하기 위해 은행으로부터 받은 전세자금대출을 연장할 수 있도록 망인의 상속인인 피고 등을 공동임대인으로 하여 기존 임대차계약을 연장하는 내용의 계약서를 작성해줄 것을 요구하는 취지로 보인다. 원고 스스로도 이 사건의 경우 소외 5의 채권자가 소외 5를 대위하여 2021. 6. 4. 이 사건 부동산에 관하여 상속등기를 마친 관계로, 전세자금대출을 연장하기 위해서는 대출은행의 요구대로 피고 등이 공동임대인으로 기재되어 있는 임대차계약서가 필요하였다는 점을 인정하고 있다. 이는 기존 임대차계약 및 이 사건 임대차계약의 각 체결을 중개한 공인중개사 소외 6이 작성한 사실확인서의 내용과도 부합한다. 이 사건 임대차계약 특약사항 제8항 또한 피고 등이 임차인인 원고의 전세자금대출 연장을 인지하고 이에 협조한다는 내용을 명시하고 있다. 그렇다면 피고를 비롯한 망인의 공동상속인 전원이 원고와 이 사건 임대차계약을 체결한 것은 전세자금대출을 연장하기 위한 원고의 요구에 응한 결과로 보일 뿐이고, 이를 피고가 망인에 대한 상속을 단순승인하는 의사 또는 임대차보증금반환채무를 피고 자신의 고유채무로서 부담하는 의사를 표시한 것으로 보기는 어렵다. 이는 설령 피고 등이 원고에게 임대차보증금을 반환할 여력이 없어 원고와 기존 임대차계약을 연장하는 내용의 이 사건 임대차계약을 체결한 것이라 하더라도 마찬가지이다.

3) 이러한 기존 임대차계약 및 이 사건 임대차계약의 각 내용, 이 사건 임대차계약의 체결 경위 등을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약의 체결 행위를 민법 제1026조 제1호의 '상속재산에 대한 처분행위'로 보지 않더라도 원고가 불의의 손해를 입게 되는 것은 아니다. 오히려 이 사건 임대차계약의 체결 행위가 민법 제1026조 제1호의 법정

단순승인사유에 해당한다고 보아 원고로 하여금 피고의 고유재산에 대하여 강제집행을 할 수 있도록 허용하면 피고에게 불의의 손해를 가하게 되고, 이는 한정승인제도 및 민법 제1026조 제1호의 입법 취지에 반한다고 볼 여지가 크다.

4) 위와 같은 여러 사정들을 고려하면, 이 사건 임대차계약의 체결 행위는 민법 제1026조 제1호의 '상속재산에 대한 처분행위'가 아닌, 민법 제1022조에 의하여 상속인이 부담하는 상속재산 관리의무의 이행행위, 즉 관리행위에 해당한다고 봄이 타당하다.

다. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유만으로 피고가 원고와 이 사건 임대차계약을 체결한 것은 민법 제1026조 제1호의 '상속재산에 대한 처분행위'에 해당한다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 민법 제1026조 제1호의 법정단순승인사유 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 서경환

 대법관 천대엽

 대법관 신숙희

주 심 대법관 마용주