

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2010다95062 임차보증금등반환  
원고, 상고인 원고  
소송대리인 변호사 황대성  
피고, 피상고인 피고 1 외 1인  
원 심 판 결 부산고등법원 2010. 10. 26. 선고 2009나6318 판결  
판 결 선 고 2011. 3. 24.

주 문

원심판결 중 부가가치세 15,589,976원에 관한 원고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)에 대하여 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

임대인과 임차인이 임대차계약을 체결하면서 임대차보증금을 전세금으로 하는 전세권설정등기를 경료한 경우 임대차보증금은 전세금의 성질을 겸하게 되므로, 당사자 사이에 다른 약정이 없는 한 임대차보증금 반환의무는 민법 제317조에 따라 전세권설정등기의 말소의무와도 동시이행관계에 있다.

원심은, 원고와 피고들이 피고들 소유의 판시 임차목적물에 관하여 임대차보증금 4억 원, 월 차임 630만 원으로 한 임대차계약을 체결하고 그 임대차보증금 4억 원을 전세금으로 하여 판시 임차목적물에 관하여 원고 앞으로 전세권설정등기를 경료한 사실을 인정한 다음, 임대차 종료 후 피고들의 임대차보증금 반환의무가 원고의 전세권설정등기 말소의무와도 동시이행관계에 있다고 판단하였는바, 이는 위 법리에 따른 것으로 정당하고 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해의 위법이 없다.

## 2. 상고이유 제2, 3점에 대하여

원심은, 원고가 피고들과 사이에 임대차기간 동안 세무서에 임대차보증금 4억 원만 신고하고 월 차임 630만 원은 신고하지 않기로 합의하면서, 피고들에게 '만약 4억 원에 630만 원을 임차인이 다 신고하면 월세 630만 원에 대한 부가세 및 소득세 등 제세는 본인이 부담하기로 각서함'이라는 내용의 각서를 교부하여 이 사건 세금부담 약정을 한 사실, 이후 임대인인 피고들이 세무조사를 받으면서 차임을 누락신고한 사실이 밝혀져 소득세, 부가가치세 및 주민세 등을 추가로 납부하게 된 사실을 인정한 후, 이 사건 세금부담 약정에 따라 피고들에게 추가로 부과된 소득세, 부가가치세, 주민세 등을 전부 원고가 부담하여야 하므로 그 해당금액은 피고들이 반환할 임대차보증금에서 공제되어야 한다는 피고들의 주장에 대하여, 이 사건 세금부담 약정 중 소득세와 주민세에 관한 부분은 민법 제103조에 의하여 무효이나 부가가치세 부분은 유효라고

판단하고, 피고들에게 추가 부과된 부가가치세 중 가산세를 제외한 본세 15,589,976원은 이 사건 세금부담 약정에서 정한 조건이 충족되었다고 보아 이 금액을 원고가 반환받을 임대차보증금에서 공제하였다.

그러나 이 사건 세금부담 약정에 따라 부가가치세 본세를 원고가 부담하여야 한다는 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

원고와 피고들 사이의 이 사건 세금부담 약정이 기재된 각서에 의하면, 만약 임대차보증금 4억 원에 차임 630만 원을 '임차인이 다 신고하면' 그 차임에 대한 부가가치세 등을 원고가 부담하기로 한다는 것이고, 그 각서는 피고들이 그 내용을 기재하여 원고에게 서명을 요구함으로써 원고가 이에 서명하여 작성된 것인 사실을 알 수 있는바, 위 각서의 문언에 의하면 이 사건 세금부담 약정은 임차인인 원고가 스스로 세무서에 차임 약정이 존재한다는 사실을 신고함으로써 그에 관한 부가가치세 등을 피고들이 부담하게 될 경우 이를 원고가 부담하겠다는 뜻으로 이해된다. 그런데 원심은 피고들에 대한 세무조사 과정에서 누락신고된 차임이 밝혀졌다는 사유만으로 피고들에게 추가로 부과된 부가가치세 본세 15,589,976원을 이 사건 세금부담 약정에 따라 원고가 부담하여야 한다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 원고와 피고들 사이의 이 사건 세금부담 약정의 해석에 관한 법리를 오해하고 심리를 다하지 않음으로써 판결의 결과에 영향을 미친 위법이 있다.

### 3. 결론

그러므로 원심판결 중 부가가치세 15,589,976원에 관한 원고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      김능환      \_\_\_\_\_

                  대법관      이홍훈      \_\_\_\_\_

                  대법관      민일영      \_\_\_\_\_

주    심      대법관      이인복      \_\_\_\_\_