

전주지방법원 2018. 11. 16 선고 2017가단25095 판결 [임차권존재확인청구]

재판경과

전주지방법원 2019. 12. 19 선고 2018나13069 판결

전주지방법원 2018. 11. 16 선고 2017가단25095 판결

전문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박민수

피고1. C

2. D

3. E

4. F

5. G

6. H

7. I

8. J

9. K

10. L

피고들 소송대리인 변호사 김정호

변론 종결 2018. 10. 12.

판결 선고 2018. 11. 16.

주 문

1. 피고 C, E, F, G, H, I, J, L은 원고 B에게 각 1,393,801원 및 이에 대하여 피고 C, E, F, H, I, L은 각 2017. 11. 4.부터, 피고 J은 2017. 11. 16.부터, 피고 G은 2017. 11. 21.부터 각 2018. 11. 16.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고 A의 피고들에 대한 청구, 원고 B의 피고 D, K에 대한 청구 및 원고 B의 피고 C, E, G, H, I, J, L, F에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 A과 피고들 사이에 생긴 부분은 원고 A이, 원고 B과 피고 D, K 사이에 생긴 부분은 원고 B이, 원고 B과 피고 C, E, G, H, I, J, L 사이에 생긴 부분 중 3/10는 원고 B이, 나머지는 피고 C, E, G, H, I, J, L이, 원고 B과 피고 F 사이에 생긴 부분 중 1/2은 원고 B이, 나머지는 피고 F이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고들에게 피고 C, D, E, G, H, I, J, L은 각 1,818,181원, 피고 F은 각 2,727,272원, 피고 K은 각 909,090원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 지분관계

- 1) 원고들과 피고 C, E, F, G, H, I, J, L, 소외 M, N, O은 1998. 12. 21. 이 사건 건물을 공동으로

경락받아 원고들과 소외 N, O은 이 사건 건물 중 각 1/22 지분에 관하여, 피고들과 소외 M은 위 건물 중 각 2/22 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 소외 P는 2004. 2. 4. 소외 M의 이 사건 건물 중 2/22 지분을 매수하여 2004. 2. 11.

소유권이전등기를 마쳤고, 피고 D은 2016. 4. 18. P로부터 위 지분을 매수하여 2016. 4. 25.

소유권이전등기를 마쳤다.

3) 원고 B은 2008. 12. 17. Q에게 이 사건 건물 중 1/22 지분을 모두 매도하여 같은 날 Q 앞으로

소유권이전등기를 마쳤고, 원고 A은 2012. 5. 23. Q의 위 지분에 관하여 2012. 5. 23. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 피고 K은 2011. 8. 5. 이 사건 부동산 중 O의 지분에 관하여 강제경매로 인한 매각을 원인으로

2011. 8. 11. 소유권이전등기를 마쳤다.

5) 피고 F은 2016. 2. 7. N의 이 사건 건물에 대한 1/22 지분을 매수하여 2017. 2. 9.

소유권이전등기를 마쳤다.

6) 현재 이 사건 건물의 소유 지분비율은 별지2 기재와 같다.

나. 이 사건 건물 중 별지3 도면 R호 및 S호(이하 '이 사건 건물 3층 R호 및 S호'라고 한다)에 대한

임대차계약 체결

1) 이 사건 건물을 공동으로 경락받은 위 가의 1)항 기재 13명의 공유자들은 2002. 8. 23. 원고들과 N, O과 사이에 이 사건 건물 R호 및 S호에 관하여 임대차보증금 80,000,000원, 임대차기간 2002. 8. 23.부터 2004. 8. 22.으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

2) 위 1항 기재 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 오다 2007. 9.경 1)항 기재 임대차계약의 목적 부동산을 이 사건 건물 3층 R호와 이 사건 건물 3층 S호로 분리하고, 이 사건 건물 3층 R호의 임차인을 N과 O으로, 이 사건 건물 3층 S호의 임차인을 원고들로 분리하며, 각 점포의 임대차보증금을 4,000만 원으로 분리하는 내용으로 임대차계약의 내용을 변경하였다.

3) 이 사건 건물 3층 S호에 대한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)은 2008. 9.경 종료하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을 1호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고들의 주장

피고 C, E, F, G, H, I, J, L은 이 사건 임대차계약의 임대인으로서, 피고 D은 이 사건 임대차계약의 임대인 M의 승계인, 피고 K은 이 사건 임대차계약의 임대인 O의 승계인이다.

이 사건 건물 3층 R호 및 S호에 대한 임대차계약은 이 사건 건물 3층 R호에 대한 임대차계약(임차인 N, O) 및 이 사건 임대차계약(임차인 원고들)으로 분리되어 이 사건 임대차계약은 2008. 9.

종료되었으므로, 이 사건 임대차계약의 임대인 및 이 사건 임대인의 승계인인 피고인들은 원고들에게 반환하여야 할 임대차보증금 각 20,000,000원을 피고들의 이 사건 건물에 대한 각 지분 비율에 따라 반환할 의무가 있다.

따라서 원고들에게 이 사건 건물의 2/22 지분을 보유하고 있는 피고 C, D, E, G, H, I, J, L은 각 1,818,181원(원고들의 각 임대차보증금 20,000,000원 $\times$ 2/22, 원 미만 버림), 이 사건 건물의 3/22 지분을 보유하고 있는 피고 F은 각 2,727,272원(원고들의 각 임대차보증금 20,000,000원 $\times$ 3/22, 원 미만 버림), 이 사건 건물의 1/22 지분을 보유하고 있는 피고 K은 각 909,090원(원고들의 각 임대차보증금 20,000,000원 $\times$ 1/22, 원 미만 버림) 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고들의 피고 D, K에 대한 청구에 관한 판단

원고들은 피고 D이 이 사건 임대차계약의 임대인 M의 승계인, 피고 K이 이 사건 임대차계약의 임대인 O의 승계인이므로 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 임대차보증금반환의무를 부담한다고 주장하나, 피고 D과 M 사이에 M의 원고들에 대한 임대차보증금반환채무를 피고 D이 승계한다는 약정 및 피고 K과 O 사이에 O의 원고들에 대한 임대차보증금반환채무를 피고 K이 승계한다는 약정을 체결하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 피고들이 이 사건 임대차계약의 임대인 M, O의 승계인이라는 사실을 전제로 한 원고의 피고 D, K에 대한 청구는 이유 없다.

다. 원고들의 피고 C, E, F, G, H, I, J, L(이하 '피고 C 등 8명'이라고 한다)에 대한 청구에 관한 판단

1) 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 보증금을 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니고 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 그 보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당된다고 보아야 할 것이다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결 등 참조).

2) 원고들은 피고 C 등 8명의 임대차보증금반환의무가 분할채무 관계에 있다는 점을 전제로 이 사건 소송을 제기하였으나 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고 C 등 8명의 위 의무는 그 채권의 성질상 불가분채무에 해당한다.

3) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2008. 9.경 종료하였고, 원고들은 이 사건 건물 3층 S호에 대하여 각 1/22의 지분을 보유한 임대인이기도 하므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약의 임대인인 피고 C 등 8명은 공동하여 원고들에게 각 18,181,820원[20,000,000원 - 1,818,180원{909,090원(20,000,000 × 1/22) × 2} 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C 등 8명의 주장 등에 관한 판단

가. 피고 C 등 8명의 주장

다음과 같은 이유로 피고 C 등 8명의 원고들에 대한 임대차보증금 반환채무는 소멸하였다.

1) 이 사건 임대차계약 종료시 임차인 4명에 대한 미납 관리비가 총 11,400,000원이 남아 있었으므로, 원고들의 각 임대차보증금에서 각 2,850,000원(11,400,000원 ÷ 4)이 공제되어야 한다.

2) 원고 A은 이 사건 건물 3층 T호에서 영업을 하면서 관리비를 납부하여야 했고, 원고 B은 2007. 9.부터 2012. 5.까지 이 사건 건물에서 영업을 하면서 관리비를 납부하여야 했는데, 원고들과 피고 C 등 8명을 포함한 이 사건 임대차계약의 임대인은 이 사건 임대차계약이 종료될 무렵 위 1)항과 같이 2,850,000원을 공제하고 남은 임대차보증금에서 2008. 9. 이후 위 각 점포의 관리비를 공제하기로 약정하여 피고 C 등 8명이 원고들에게 반환하여야 할 임대차보증금에서 원고들의 위 각 점포들에 대한 관리비가 모두 공제되어 원고들에게 반환할 보증금이 남아 있지 않다.

3) 원고 B을 비롯한 임차인 22명이 U조합으로부터 165,000,000원을 대출받아 원고 B의 U조합에 대한 대출금채무는 7,500,000원인데, 피고 C 등 8명이 이를 대위변제하였으므로 원고 B에 대한 7,500,000원 구상금채권으로 상계한다.

나. 피고 C 등 8명의 가의 1)항 주장에 대한 판단

살피건대, 을 1호증의 2, 을 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약

종료 당시 원고들이 미지급한 관리비는 각 2,850,000원이 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, 위 임대차보증금 18,181,820원에서 위 미지급 관리비 2,850,000원이 공제되어야 하므로 피고 C 등 8명의 위 주장은 이유 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고 C 등 8명은 공동하여 원고에게 15,331,820원(18,181,820원 - 2,850,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 C 등 8명의 가의 2)항 주장에 대한 판단

1) 임대차계약의 경우 임대차보증금에서 그 피담보채무 등을 공제하려면 임대인으로서 그 피담보채무인 연체차임, 연체관리비 등을 임대차보증금에서 공제하여야 한다는 주장을 하여야 하고 나아가 그 임대차보증금에서 공제될 차임채권, 관리비채권 등의 발생원인에 관하여 주장·입증을 하여야 하는 것이며, 다만 그 발생한 채권이 변제 등의 이유로 소멸하였는지에 관하여는 임차인이 주장·입증책임을 부담한다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 등 참조).

2) 피고 C 등 8명의 원고 A에 대한 주장 등에 관한 판단

가) 살피건대 갑 3 내지 22호증, 을 1호증의 1, 2, 을 4 내지 7호증(각 가지번호 포함), 을 13호증의 5의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 임대차계약이 2008. 9. 종료되면서 원고 A은 피고 C 등 8명을 포함한 이 사건 임대차계약의 임대인들과 사이에 원고 A이 돌려받은 임대차보증금에서 원고 A이 이 사건 건물 3층 T호 영업과 관련하여 발생하는 관리비를 공제하기로 약정한 사실, ② 2007. 10.부터 2016년 2월까지 원고 A에게 부과된 관리비내역은 별지4 기재 표와 같은 사실, ③ 원고 A은 관리비 납부의 증거로 2008. 9.부터 2008. 10.까지, 2008. 12.부터 2009. 1.까지, 2011. 12.부터 2012. 2.까지, 2013. 2. 및 2014. 1.부터 2014. 12.까지의 관리비 청구서를 제출하면서도, 2009. 2.부터 2011. 11.까지, 2012. 3.부터 2013. 1.까지 및 2013. 3.부터 2013. 12.까지의 관리비 청구서는 제출하지 않은 사실, ④ 원고 A이 관리비 청구서를 제출하지 않은 기간 중 일부인 2009. 2.부터 2011. 4.까지 27월 동안의 관리비 총액은 별지5 기재와 같이 15,424,660원인 사실을 인정할 수 있다.

원고 A이 제출한 관리비 청구서는 원고가 관리비를 납부하고 이 사건 건물의 소유자들로 구성된 관리사무실에서 그 금액을 수령하였다는 사실을 증명하는 영수증의 역할도 하는 것으로 보여, 원고

A이 관리비 청구서를 제출하지 않은 기간은 원고 A이 관리비를 납부하지 않아 관리사무실로부터 관리비 청구서를 수령하지 못한 것으로 봄이 상당하고, 원고 A이 관리비를 납부하지 않은 것은 위와 같은 관리비 공제약정에 따른 것으로 보이는바, 위 인정사실에 의하면, 원고 A이 피고 C 등 8명을 포함한 이 사건 임대차계약의 임대인들로부터 반환받을 임대차보증금 15,331,820원은 2009.

2.부터 2011. 4.까지 27개월 동안의 관리비로 모두 공제되어 피고 C 등 8명의 원고 A에 대한 임대차보증금반환채무는 소멸하였으므로, 피고 C 등 8명의 원고 A에 대한 위 주장은 이유 있다.

나) 이에 대하여 원고 A은 이 사건 건물 3층 T호에 대한 관리비를 모두 납부하였기 때문에 이 사건 임대차계약 종료에 따라 피고 C 등 8명으로부터 반환받을 임대차보증금에서 공제될 관리비가 없다고 주장하나, 앞서 1)항 법리에 비추어 보면, 원고 A은 이 사건 건물 3층 T호 점포에 대한 관리비를 모두 변제하였다는 점을 입증해야 하는바, 앞서 2)항에서 본 바와 같이 원고 A은 2008. 9.부터 2008. 10.까지, 2008. 12.부터 2009. 1.까지, 2011. 12.부터 2012. 2.까지, 2013. 2. 및 2014. 1.부터 2014. 12.까지의 관리비 청구서만 제출하였을 뿐이고 그 외의 기간에 관리비를 납부하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고 A의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고 C 등 8명의 원고 B에 대한 주장에 관한 판단

살피건대 피고 C 등 8명은 원고 B이 2012. 5.까지 관리비를 납부하지 않았다고 주장하나, 원고 B이 이 사건 건물의 어느 점포를 점유하면서 관리비를 납부하여야 하는지에 대한 주장이 없으며, 또한 원고 B이 점유하였던 점포의 점유기간 및 원고 B과 이 사건 임대차계약의 임대인들 사이에 이 사건 임대차계약의 임대차보증금에서 원고 B이 점유하는 이 사건 건물의 다른 점포의 관리비를 공제하기로 약정하였다는 사실을 인정할 만한 증거도 없으므로(오히려 을 1호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 B은 2008. 9. 이후에는 이 사건 건물에서 더 이상 영업을 하지 않았던 것으로 보인다), 피고 C 등 8명의 원고 B에 대한 위 주장은 이유 없다.

다. 피고 C 등 8명의 가의 3)항 주장에 대한 판단

살피건대, 원고 B을 포함한 임차인 22명이 U조합으로부터 165,000,000원을 대출받아 피고 C 등 7명이 B의 부담부분인 7,500,000원을 대위변제하였다는 피고 C 등 8명의 주장사실을 인정할 만한 증거가 없으므로 피고 C 등 8명의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

그렇다면 피고 C 등 8명의 원고 A에 대한 이 사건 임대차계약상 임대차보증금반환채무는 소멸하였으므로, 결국 원고 A의 피고 C 등 8명에 대한 청구는 이유 없고, 피고 C 등 8명은 공동하여 원고 B에게 나머지 임대차보증금 15,331,820원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있으나, 원고 B이 임대차보증금반환채권을 분할채무로 보아 청구하고 있으므로, 원고 B이 구하는 바에 따라 원고 B에게 피고 C, E, F, G, H, I, J, L은 각 원고 B에게 반환하여야 하는 임대차보증금 15,331,820원 중 위 피고들의 이 사건 임대차계약 당시 지분 비율인 2/22에 해당하는 1,393,801원(15,331,820원 × 2/22, 원 미만 버림) 및 각 이에 대하여 피고 C, E, F, H, I, L은 각 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 11. 4.부터, 피고 J은 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 11. 16.부터, 피고 G은 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 11. 21.부터 각 위 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2018. 11. 16.까지 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고 B의 피고 C 등 8명에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 원고 B의 피고 D, K에 대한 청구 및 원고 A의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김유랑

별지