

서울고등법원 2021. 5. 27 선고 2020나2026032(본소), 2020나2028649(반소),
2021나20066(반소), 2021나2012030(반소) 판결 [차임 청구의
소 · 보증금반환 · 보증금반환 · 보증금반환]

재판경과

서울고등법원 2022. 9. 30 선고 2021나2040790(본소), 2021나2040806(반소),
2021나2040813(반소) 판결
대법원 2021. 10. 28 선고 2021다247937 판결
서울고등법원 2021. 5. 27 선고 2020나2026032(본소), 2020나2028649(반소),
2021나20066(반소), 2021나2012030(반소) 판결
서울중앙지방법원 2020. 6. 17 선고 2019가합501367 판결

전문

원고(반소피고), 항소인1. A

원고(반소피고), 피항소인2. B

원고들 소송대리인 법무법인 여명

담당변호사 박지연

피고(반소원고), 피항소인1. D

소송대리인 변호사 전왕

소송복대리인 변호사 이영수

2. E

피고(반소원고), 항소인3. G

변론 종결 2021. 5. 6.

판결 선고 2021. 5. 27.

주 문

1. 이 법원에서 감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 1) 피고(반소원고) D은 원고(반소피고) A에게 22,594,525원 및 이에 대한 2021. 4. 14.부터 2021. 5. 27.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
2) 피고(반소원고) E은 원고(반소피고) A에게 4,950,439원 및 이에 대한 2021. 4. 21.부터 2021. 5. 27.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
3) 피고(반소원고) G는 원고(반소피고) B에게 41,730,240원 및 이에 대한 2021. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을
각 지급하라.

나. 원고(반소피고) A의 피고(반소원고) D, E에 대한 나머지 본소청구를 각 기각한다.

2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)들의 반소청구를 모두 기각한다.

3. 원고(반소피고) A와 피고(반소원고) D 사이에 생긴 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 그중 50%는 원고(반소피고) A가, 나머지는 피고(반소원고) D이 부담하고, 원고(반소피고) A와 피고(반소원고) E 사이에 생긴 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 그중 80%는 원고(반소피고) A가, 나머지는 피고(반소원고) E이 부담하며, 원고(반소피고) B와 피고(반소원고) G 사이에 생긴 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고) G가 부담한다.

4. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다) D은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다) A에게 63,615,079원 및 이에 대하여 이 사건 2021. 4. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 E은 원고 A에게

82,154,952원 및 이에 대하여 이 사건 2021. 4. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 G는 원고 B에게 41,730,240원 및 이에 대하여 이 사건 2021. 4. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 이 법원에서 청구취지를 감축하였다).

나. 반소 : 원고 A는 피고 D에게 12,536,344원 및 이에 대한 2020. 11. 15.부터 이 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고 A는 피고 E에게 9,561,674원 및 이에 대한 2020. 11. 27.부터 이 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고 B는 피고 G에게 35,787,000원을 지급하라(피고들은 이 법원에서 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

가. 원고 A: 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 A의 피고 D, E에 대한 패소 부분을 취소한다. 원고 A에게, 피고 D은 44,954,018원 및 이에 대한 2020. 5. 12.부터 2020. 6. 17.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 E은 41,077,476원 및 이에 대한 2020. 5. 14.부터 2020. 6. 17.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라(원고 A가 이 법원에서 위와 같이 청구취지를 감축함으로써 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다).

나. 피고 G: 제1심판결 중 피고 G에 대한 부분을 취소한다. 원고 B의 피고 G에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조

본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(다만, 분리 확정된 제1심 공동원고 C, 제1심 공동피고 F, H에 대한 부분은 제외한다).

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고 A의 피고 D, E에 대한 청구 부분

1) 차임 감액 합의 여부 이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제11면 제13행 다음에 아래【】부분을 추가하는 이외에는 제1심판결 이유 제2의 나. 1)항 부분(제1심판결 제10면 제3행부터 제11면 제13행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다. 【다) 한편, 원고 A는 피고 D, E과 사이에 차임 감액에 관한 묵시적 합의가 있었다고 하더라도 원고 A가 2019. 1. 18. 이 사건 소를 제기하면서 임대차계약에서 정한 임대료 전액을 구하고 있으므로 그 이후부터는 차임 감액에 관한 묵시적 합의 의사를 추단할 수 없다는 취지로 주장한다. 그러나 원고 A와 피고 D, E 사이에 위와 같은 묵시적 합의가 인정되는 이상, 단순히 임대료 전액을 구하는 내용의 이 사건 소를 제기하였다고 하여 묵시적 합의가 반복되거나 차임 금액을 재조정하는 합의 또는 협의가 이루어졌다고 보기 어려우므로, 원고 A의 위 주장은 이유 없다.】

2) 피고 D, E의 미지급 차임 등 지급의무 인정 여부 가) 피고 D에 대한 부분

○ 원고 A는 피고 D을 상대로 이 사건 제1점포에 관한 2017년 5월분부터 2020년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계 63,615,079원의 지급을 구하고 있다.

○ 앞서 든 증거들, 갑 제11호증의 1, 갑 제13호증의 1, 갑 제17호증, 을가 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 50% 감액된 차임 금액을 기준으로 산정된 이 사건 제1점포에 관한 2017년 5월분부터 2020년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계 금액은 별지1 '피고 D 미지급 내역' 기재와 같이 27,348,992원인 사실을 인정할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 D은 원고 A에게 위 미지급 차임 및 연체료 합계 27,348,992원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

○ 이에 대하여 피고 D은, 임대차계약이 기간 만료로 종료됨에 따라 임대차보증금에서 미지급 차임 등이 공제되어야 하므로 원고 A에게 지급하여야 할 미지급 차임 등이 남아 있지 않다는 취지로 주장한다. 살피건대, 아래 제3의 나.항에서 살펴보는 바와 같이 임대차보증금 46,770,000원에서 2017년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계 42,015,533원을 공제하면 원고 A가 피고 D에게

반환하여야 할 임대차보증금은 4,754,467원이 남게 되고, 나아가 2017년 5월분 이후의 미지급 차임 등도 위 임대차보증금에서 공제될 수 있으므로, 결국 피고 D의 미지급 차임 등은 합계 22,594,525원(= 27,348,992원 - 4,754,467원)이 된다.

나) 피고 E에 대한 부분

- 원고 A는 피고 E을 상대로 이 사건 제2점포에 관한 2017년 5월분부터 2020년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계 82,154,952원의 지급을 구하고 있다.
- 앞서 든 증거들, 갑 제11호증의 2, 갑 제13호증의 2, 을나 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 50% 감액된 차임 금액을 기준으로 산정된 이 사건 제2점포에 관한 2017년 5월분부터 2020년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계 금액은 별지2 '피고 E 미지급 내역' 기재와 같이 41,077,476원인 사실을 인정할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 E은 원고 A에게 위 미지급 차임 및 연체료 합계 41,077,476원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.
- 이에 대하여 피고 E은, 임대차계약이 기간 만료로 종료됨에 따라 임대차보증금에서 미지급 차임 등이 공제되어야 하므로 원고 A에게 지급하여야 할 미지급 차임 등이 남아 있지 않다는 취지로 주장한다. 살피건대, 아래 제3의 나.항에서 살펴보는 바와 같이 임대차보증금 56,264,000원에서 2017년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계 20,136,963원을 공제하면 원고 A가 피고 E에게 반환하여야 할 임대차보증금은 36,127,037원이 남게 되고, 나아가 2017년 5월분 이후의 미지급 차임 등도 위 임대차보증금에서 공제될 수 있으므로, 결국 피고 E의 미지급 차임 등은 합계 4,950,439원(= 41,077,476원 - 36,127,037원)이 된다.

나. 원고 B의 피고 G에 대한 청구 부분

- 1) 청구원인에 관한 판단 ○ 원고 B는 피고 G를 상대로 이 사건 제4점포에 관한 2017년 5월분부터 2020년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료의 지급을 구하고 있다.
- 앞서 든 증거들, 갑 제11호증의 3, 갑 제13호증의 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제4점포에 관한 2017년 5월분부터 2020년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계 금액이 별지3 '피고 G 미지급 내역' 기재와 같이 41,730,240원인 사실을 인정할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 G는 원고 B에게 위 미지급 차임 및 연체료 합계 41,730,240원과 이에 대한

자연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 G의 주장에 관한 판단 가) 제1심판결의 인용

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 판단을 추가하는 이외에는 제1심판결 이유 제4항 부분(제1심판결 제13면 하단 제1행부터 제22면 하단 제6행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나) 추가 판단 부분

(1) 피고 G는, 임대차계약이 기간 만료로 종료됨에 따라 임대차보증금에서 미지급 차임 등이 공제되어야 하므로 원고 B에게 지급하여야 할 미지급 차임 등이 남아 있지 않다는 취지로 주장한다.

그러나 아래 제3의 나.항에서 살펴보는 바와 같이 임대차보증금 41,907,000원에서 2017년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계 156,508,800원을 공제하면 원고 B가 피고 G에게 반환하여야 할 임대차보증금은 남지 않게 되므로, 피고 G의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고 G는, 임대분양계약을 상가분양계약인 것처럼 오인하게 하는 등 기만에 의하여 이 사건 임대분양계약 및 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로, 이 사건 임대분양계약 및 이 사건 임대차계약은 취소되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 임대분양계약 또는 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고 B나 N가 임대분양계약을 상가분양계약인 것처럼 기망하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고 G의 위 주장도 이유 없다.

(3) 피고 G는, 관련 사건(서울중앙지방법원 2010가합127506 사건 등)에서 이루어진 화해권고결정은 수분양자인 피고 G에게도 효력이 미치는데, N가 위 화해권고결정의 내용을 이행하지 아니함으로써 수분양자와 N 사이의 임대분양계약이 적법하게 해제되었다고 판단되었으므로(서울고등법원 2017나2036176 사건), 피고 G의 해제 통보에 따라 이 사건 임대분양계약 및 이 사건 임대차계약 역시 적법하게 해제되었다는 취지로 주장한다. 그러나 위 화해권고결정의 효력이 원고 B와 피고 G 사이의 이 사건 임대차계약에 미친다고 볼 자료가 없고, 나아가 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 이 사건 임대분양계약과 상이한 별개의 계약이라고 할 것인바, 설령 피고 G의 계약 해제 통보에 따라 이 사건 임대분양계약이 해제되었다고 하더라도 이 사건 임대차계약 또한 해제된다고 보기 어려우므로, 피고 G의 위 주장 또한 이유 없다.

(4) 피고 G는, 이 사건 임대차계약 제14조 제1항, 제4항에 의하면 임대인은 임차인이 월세 등을 3회 이상 납부하지 아니하는 경우 계약을 해지할 수 있고 이 경우 임차인은 임대차보증금의 20%를 위약금으로 지급하여야 하는데, 원고 B는 피고 G의 차임 미지급에도 차임 지급을 독촉하지 않는 등 계약해지권을 포기함으로써 임대차계약은 종료되었고, 위와 같은 위약금이나 미지급 차임 등은 분양대금에서 공제되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약 제14조 제1항은 임차인의 3회 차임 미지급 등의 사유 발생시 임대인에게 계약해지권을 부여하는 내용일 뿐이지 임대인이 장기간 계약해지권을 행사하지 않을 경우 계약해지권 포기로 인하여 임대차계약이 종료된다고 볼 수 없고, 미지급 차임이 분양대금에서 공제된다고 볼 특별한 근거가 없으므로, 피고 G의 위 주장 역시 모두 이유 없다.

다. 소결론

결국 ① 피고 D은 원고 A에게 위 미지급 차임 및 연체료 합계 22,594,525원과 이에 대하여 원고 A가 구하는 바에 따라 이 사건 2021. 4. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2021. 4. 14.부터 피고 D이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 5. 27.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 피고 E은 원고 A에게 위 미지급 차임 및 연체료 합계 4,950,439원과 이에 대하여 원고 A가 구하는 바에 따라 이 사건 2021. 4. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2021. 4. 21.부터 피고 E이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 5. 27.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으며, ③ 피고 G는 원고 B에게 위 미지급 차임 및 연체료 합계 41,730,240원과 이에 대하여 원고 B가 구하는 바에 따라 이 사건 2021. 4. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2021. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고들의 주장

- 1) 피고 D 주장의 요지 피고 D이 원고 A와 이 사건 제1점포에 관하여 체결한 임대차계약은 2020. 11. 14. 임대차기간 만료로 종료되었다. 따라서 원고 A는 피고 D에게 임대차보증금 46,770,000원에서 미지급 차임 및 연체료 합계 34,233,656원을 공제 또는 상계처리한 나머지 임대차보증금 12,536,344원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.
 - 2) 피고 E 주장의 요지 피고 E이 원고 A와 이 사건 제2점포에 관하여 체결한 임대차계약은 2020. 11. 26. 임대차기간 만료로 종료되었다. 따라서 원고 A는 피고 E에게 임대차보증금 56,264,000원에서 미지급 차임 및 연체료 합계 46,702,326원을 공제한 나머지 임대차보증금 9,561,474원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.
 - 3) 피고 G 주장의 요지 피고 G는 원고 B와 이 사건 제4점포에 관하여 임대차계약을 체결하였는데, 관련 사건의 화해권고결정에 의하면(서울중앙지방법원 2010가합127506 사건) 이 사건 상가의 공실기간 동안 이미 발생한 임대료에 한하여 정산기간은 30개월로 하고 그 기간 동안 계약금액의 50%의 금액에 대하여 1/2 비율로 정산하기로 하였는바, 위 화해권고결정 내용에 따라 정산한 임대료는 6,120,000원(= 월 차임 816,000원 $\times$ 1/2 $\times$ 1/2 $\times$ 30개월)이 된다. 그런데 위 임대차계약은 2020. 9. 7. 임대차기간 만료로 종료되었으므로, 원고 B는 피고 G에게 임대차보증금 41,907,000원에서 미지급된 위 정산 임대료 6,120,000원을 공제한 35,878,000원을 지급하여야 한다.
- 나. 판단**
- 1) 청구원인에 관한 판단 피고 D이 2010. 11. 15. 원고 A와 이 사건 제1점포에 관하여 임대차보증금 46,770,000원, 월 차임 1,214,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 피고 E이 2010. 11. 27. 원고 A와 이 사건 제2점포에 관하여 임대차보증금 56,264,000원, 월 차임 1,461,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였으며, 피고 G가 2010. 9. 8. 원고 B와 이 사건 제4점포에 관하여 임대차보증금 41,907,000원, 월 차임 816,000원으로 정하여 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 각 임대차계약에서 임대차계약기간은 상가개장 이후 10년으로 정하였으므로, 위 각 임대차계약은 2020. 11. 14., 2020. 11. 26. 및 2020. 9. 7. 임대차기간 만료로 종료되었다고 할 것이다(피고들은 임대차기간 만료로 위 각 임대차계약이 종료되었다고 주장하고 있고, 특별히

임대차계약이 갱신되었다고 볼 만한 사정은 없다). 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고 A는 피고 D, E에게, 원고 B는 피고 G에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

2) 원고들의 주장에 관한 판단 ○ 원고들은 임대차보증금에서 2017년 4월분까지 발생한 미지급 차임 등을 공제한다는 취지로 주장한다.

○ 살피건대, 민법 제495조는 "소멸시효가 완성된 채권이 그 완성 전에 상계할 수 있었던 것이면 그 채권자는 상계할 수 있다."라고 규정하고 있다. 이는 당사자 쌍방의 채권이 상계적상에 있었던 경우에 당사자들은 채권·채무관계가 이미 정산되어 소멸하였다고 생각하는 것이 일반적이라는 점을 고려하여 당사자들의 신뢰를 보호하기 위한 것이다. 다만 이는 '자동채권의 소멸시효 완성 전에 양 채권이 상계적상에 이르렀을 것'을 요건으로 하는데, 임대인의 임대차보증금 반환채무는 임대차계약이 종료된 때에 비로소 이행기에 도달하므로, 임대차 존속 중 차임채권의 소멸시효가 완성된 경우에는 소멸시효 완성 전에 임대인이 임대차보증금 반환채무에 관한 기한의 이익을 실제로 포기하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 양 채권이 상계할 수 있는 상태에 있었다고 할 수 없다. 그러므로 그 이후에 임대인이 이미 소멸시효가 완성된 차임채권을 자동채권으로 삼아 임대차보증금 반환채무와 상계하는 것은 민법 제495조에 의하더라도 인정될 수 없지만, 임대차 존속 중 차임이 연체되고 있음에도 임대차보증금에서 연체차임을 충당하지 않고 있었던 임대인의 신뢰와 차임연체 상태에서 임대차관계를 지속해 온 임차인의 묵시적 의사를 감안하면 연체차임은 민법 제495조의 유추적용에 의하여 임대차보증금에서 공제할 수는 있다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다211309 판결 참조).

○ 위와 같은 법리에 비추어 피고들이 원고들에게 지급한 임대차보증금에서 2017년 4월분까지의 미지급 차임 등이 공제될 수 있다.1) ○ 이에 따라 피고 D에 대한 부분에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2017년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계가 별지4 '피고 D 공제내역'2) 기재와 같이 42,015,533원인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 D이 원고 A에게 지급한 임대차보증금 46,770,000원에서 위 미지급 차임 등을 공제하면 원고 A가 피고 D에게 반환하여야 할 임대차보증금은 4,754,467원(= 46,770,000원 - 42,015,533원)이 남게 된다. 나아가 위와 같이 남은 임대차보증금 4,754,467원에서 2017년 5월분부터의 미지급 차임 등 합계

27,348,992원(별지1 '피고 D 미지급 내역')도 공제할 수 있으므로, 결국 원고 A가 피고 D에게 반환하여야 할 임대차보증금은 남지 않게 된다.

○ 피고 E에 대한 부분에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2017년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계가 별지5 '피고 E 공제내역' 기재와 같이 20,136,963원인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 E이 원고 A에게 지급한 임대차보증금 56,264,000원에서 위 미지급 차임 등을 공제하면 원고 A가 피고 E에게 반환하여야 할 임대차보증금은 36,127,037원(= 56,264,000원 - 20,136,963원)이 남게 된다. 나아가 위와 같이 남은 임대차보증금 36,127,037원에서 2017년 5월분부터의 미지급 차임 등 합계 41,077,476원(별지2 '피고 E 미지급 내역')도 공제할 수 있으므로, 결국 원고 A가 피고 E에게 반환하여야 할 임대차보증금은 남지 않게 된다.

○ 피고 G에 대한 부분에 관하여 보건대, 갑 제3호증의 5, 갑 제13호증의 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2017년 4월분까지의 미지급 차임 및 연체료 합계가 별지6 '피고 G 공제내역' 기재와 같이 156,508,800원인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 G가 원고 B에게 지급한 임대차보증금 41,907,000원에서 위 미지급 차임 등을 공제하면 원고 B가 피고 G에게 반환하여야 할 임대차보증금은 남지 않게 된다(한편, 피고 G는 관련 사건의 화해권고결정의 효력이 원고 B와 피고 G 사이의 임대차계약에 미침을 전제로 미지급된 정산 임대료의 공제를 주장하나, 앞서 본 바와 같이 위 화해권고결정의 효력이 위 임대차계약에 미친다고 볼 수 없으므로, 피고 G의 위 주장은 받아들이지 아니한다).

다. 소결론

따라서 원고들이 피고들에게 반환하여야 할 임대차보증금은 남지 않게 되므로, 피고들의 위 주장은 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고 B의 피고 G에 대한 본소청구는 이유 있어 인용하고, 원고 A의 피고 D, E에 대한 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다.

제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고들이 이 법원에서 감축한 본소청구를 포함하여

위와 같이 변경하고3), 피고들이 이 법원에서 제기한 반소청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장석조

판사김길량

판사김용민

별지

1) 피고들은 원고들의 차임 및 연체료 채권 중 이 사건 소 제기일인 2019. 1. 18.부터 역산하여 3년이 경과한 부분은 소멸시효가 완성되었다는 취지의 항변을 하였으나 위와 같은 법리에 비추어 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 원고 A가 작성하여 제출한 갑 제18호증의 1을 기초로 계산한 결과이다(연체료 발생 여부도 기본적으로 위 갑 제18호증의 1을 기초로 하였고, 다만 2011. 3.경부터는 감액된 월 차임 기준으로 계산하였다). 다만, 피고 D이 지급한 차임의 변제충당 여부가 문제될 수 있으나, 피고 D이 원고 A 제출의 갑 제18호증의 1의 계산 방식에 대하여 별다른 의견을 제시하지 않고 있으므로, 원고 A가 계산한 방식에 따라 연체료 등을 계산하기로 한다(별지5 '피고 E 공제내역'도 동일하다).

3) 원고 A의 피고 D, E에 대한 본소청구의 경우 원금 부분에 관하여 항소인인 원고 A에게 불이익하게 변경하는 것이기는 하나, 피고 D, E이 이 법원에서 공제 주장을 하였고 이는 상계 항변과 유사한 법적 효과를 초래하는 것으로서 민사소송법 제415조 단서에 따라 불이익변경금지 원칙에 위반되지 않는다고 할 것이다.