

서울동부지방법원 2024. 6. 5 선고 2023가합106397(본소), 2023가합106403(반소) 판결
[건물명도 등 · 보증금반환]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 김진수, 임재혁

소송복대리인 변호사 김준

피고B

피고(반소원고)C

피고 및 피고(반소원고) 소송대리인 변호사 이재범

피고 및 피고(반소원고) 소송복대리인 변호사 노윤상

변론 종결2024. 4. 24.

판결 선고2024. 6. 5.

주 문

1. 피고 B는 원고(반소피고)에게 18,200,000원 및 이에 대하여 2021. 5. 15.부터 2024. 6. 5.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) C에게 24,253,290원 및 이에 대하여 2023. 4. 30.부터 2024. 6. 5.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) C에 대한 본소청구 및 피고 B에 대한 나머지 청구, 피고(반소원고) C의 원고(반소피고)에 대한 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여

원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 B 사이에 생긴 부분은 이를 10분하여 그 7은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고 B가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고 B는 52,900,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 96.47㎡를 인도하고, 2021. 4. 1.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 3,300,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) C은 63,360,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈과 2021. 4. 1.부터 2023. 4. 28.까지 월 6,600,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

반소 : 주문 제2항 기재 돈에 대하여 2020. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 구하는 것 외에는 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 서울교통공사 사이의 임대차계약 체결

1) 서울교통공사1)는 2016. 9.경 서울 지하철 D역 지하 3층 유희공간 396.8㎡(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여, 임차인은 상가 기본시설물 설치비용을 선부담하고, 임대인인 서울교통공사는 계약금액(5년간 임대료 총액)에서 임차인이 선부담한 상가 기본시설물 설치비용에

대한 정산확정금액을 차감하여 정산하는 조건으로, 이 사건 상가를 5년 동안 임차할 임차인을 공모하였다.

2) 원고는 상가임대업을 영위하는 회사로, 2016. 10. 24. E과 함께 원고를 대표자로 하는 공동수급체를 구성하여, 2016. 11. 7. 서울교통공사로부터 이 사건 상가를 계약금액 895,171,200원(부가가치세 포함)에 5년 동안(2016. 11. 7.부터 2017. 2. 5.까지 3개월은 사업준비기간이고, 임대기간은 2017. 2. 6.부터 2022. 2. 5.까지 60개월이다) 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는바, 이 사건 상가의 구체적인 현황은 아래 표 기재와 같다.

D역 지하3층	㉠구역2) 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분	96.47m ²	130,874,030	
B구역	218.81m ²	313,488,950		
F호	50.00m ²	280,815,210		
G호	31.60m ²	169,993,010		
합계	396.88m ²	895,171,200		

나. 원고와 피고 B 사이의 전대차계약 체결 및 이행

1) 원고는 임대인인 서울교통공사의 동의를 받아 2018. 4. 30. 피고 B와 사이에 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을 차례로 연결한 선 내 부분 96.47m²(이하 '이 사건 제1점포'라 한다)에 관하여 다음과 같은 내용으로 전대차계약(이하 '이 사건 제1전대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

전대차계약서

가. 계약기간 : 2018. 4. 30. ~ 2022. 2. 5. (계약기간 후 서울교통공사와 재계약이 이루어지면 연장하는 조건)

나. 월 임대료 : 월 3,000,000원, 단 계약 체결일로부터 1년 6개월은 무상임대한다.

다. 계약보증금

- 무상 임대기간 동안에는 5,000,000원으로 한다.

- 무상 임대기간 이후의 보증금은 월 임대료의 5개월 분인 15,000,000원으로 한다.

라. 동 상가의 인테리어 공사는 피고 B가 설계도면, 업체 선정, 감독 등을 하고, 소요비용은 원고가 부담하되, 그 비용은 피고 B가 10개월 이내에 원고에게 상환하여야 한다.

2) 원고는 2018. 9. 17. 피고 B와 사이에 이 사건 제1전대차계약서 나.항의 무상 임대기간 부분을 1년 2개월로 변경하고, 라.항의 상가 인테리어 공사비용 부담 부분을 아래와 같이 변경하였다.

라. 동 상가의 인테리어 공사비용 5,000만 원을 원고가 부담하되, 그 비용을 피고 B가 12개월 이내에 원고에게 상환하여야 한다(오픈일로부터 12개월).

예시) 2018. 11.부터 2019. 10.까지 5,000만 원을 상환하되, 마지막 달은 600만 원, 나머지 달은 400만 원씩 상환하여야 한다.

3) 피고 B는 원고에게 전대차보증금 5,000,000원을 지급한 후 이 사건 제1점포를 인도받아 미용실을 운영하였고, 원고에게 인테리어 공사비용으로 40,000,000원을 상환하였다.

4) 피고 B는 2020. 3.경부터 월 차임 3,300,000원(부가세 포함)을 미지급하였고, 원고는 2020. 8. 3.경 피고 B에게 '연체 차임, 미지급 보증금, 인테리어 비용의 상환을 요청하고, 이를 이행하지 않을 경우 계약을 해지하겠다'는 취지의 내용증명 우편을 발송하였다.

다. 원고와 피고 C 사이의 전대차계약 체결 및 이행

1) 원고는 임대인인 서울교통공사의 동의를 받아 2018. 9. 17.경 피고 C과 사이에 이 사건 상가 중 H호(이하 '이 사건 제2점포'라 한다)에 관하여 계약기간을 1년으로 정하여 전대하는 내용의 전대차계약을 체결하였고, 피고 C은 그 무렵부터 위 점포를 인도받아 사용수익 하였다.

2) 원고는 2019. 10. 6.경 피고 C과 사이에 이 사건 제2점포에 관하여 보증금 30,000,000원, 월 차임 6,600,000원(부가세 포함)으로 정하여 기존 전대차계약을 갱신하였고(이하 '이 사건 제2전대차계약'이라 한다), 피고 C은 원고에게 보증금 30,000,000원을 지급하였다.

3) 피고 C은 2020. 6.경부터 월 차임과 관리비 등 공과금을 미지급하였고, 원고는 2020. 9. 17.경 피고 C에게 '연체 차임 및 미지급 공과금의 상환을 요청하고, 이를 이행하지 않을 경우 계약을 해지하겠다'는 취지의 내용증명 우편을 발송하였다.

라. 관련 민사소송 진행 경과

1) 서울교통공사는 2020. 11. 26. 이 사건 상가의 임차인인 원고, E과 피고들을 포함한 이 사건 상가의 전차인들을 상대로 서울동부지방법원 2020카단53635호로 부동산점유이전금지가처분 신청을 하였고, 서울동부지방법원은 2020. 12. 1. 서울교통공사의 위 신청을 인용하는 결정을 하였다.

2) 서울교통공사는 2021. 3. 29. 원고, E, 피고들 등을 상대로, 이 사건 임대차계약이 해지되었음을 이유로 이 사건 상가의 인도 및 연체 차임과 이 사건 상가의 인도완료일까지의 차임 상당 부당이득반환을 구하는 소송(서울동부지방법원 2021가합103851호, 이하 '관련 민사소송'이라 한다)을 제기하였다.

3) 서울동부지방법원은 2023. 9. 22. '이 사건 임대차계약은 임차인들의 3기 이상 차임 연체로 인하여 2020. 6. 30.자로 적법하게 해지되었으므로, 서울교통공사에게, ① 임차인인 원고, E은 연대하여 미지급 차임 59,650,792원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하고, ② 이 사건 상가의 점유자들인 원고, E, 피고들은 이 사건 상가 중 각 점유 부분을 인도하며, ③ 차임 상당 부당이득반환으로, 피고 C은 원고, E과 공동하여 2020. 7. 1.부터 이 사건 제2점포의 인도완료일까지 월 2,833,210원의 비율로 계산한 돈을, 피고 B는 원고, E과 공동하여 2020. 7. 1.부터 이 사건 제1점포의 인도완료일까지 월 2,181,230원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였고, 위 판결은 2023. 11. 9. 확정되었다.

4) 서울교통공사는 2021. 5. 28. 이 사건 제1점포의 전력량계를 철거하였고, 2021. 8. 17. 이 사건 제1점포를 자물쇠로쇄정하였다.

5) 피고 C은 2023. 4. 29. 이 사건 제2점포에서 퇴거하였고, 서울교통공사는 이 사건 제2점포를 인도받아 자물쇠로쇄정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제2, 18, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 서울교통공사에 대한 사실조회회신결과, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고들은 이 사건 제1, 2전대차계약의 전차인들로 3기 이상 차임을 미지급하였으므로, 원고는 피고들에게 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 제1, 2전대차계약을 각 해지한다는 의사를 통보하였고, 이 사건 제1, 2전대차계약은 2021. 3.말경 각 해지되었다.

1) 따라서 원고는 피고 B에게, ① 2020. 3.부터 2021. 3.까지 13개월 분의 연체 차임 42,900,000원(=월 차임 3,300,000원 × 13개월), 미지급 인테리어 공사잔대금 10,000,000원의 합계액 52,900,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하고, ② 이 사건 제1점포의 인도를 구하며, ③ 차임 상당 부당이득반환으로 2021. 4. 1.부터 이 사건 제1점포의 인도 완료일까지 월 3,300,000원의 비율로 계산한 돈의 지급을 구한다.

2) 원고는 피고 C에게, ① 2020. 6.부터 2021. 3.까지 10개월 분의 연체 차임 합계액 63,360,000원[=2020. 6.분 감액된 차임 3,960,000원 + (2020. 7.부터 2021. 3.까지 연체차임 6,600,000원 × 9개월)] 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하고, ② 차임 상당 부당이득반환으로 2021. 4. 1.부터 이 사건 제2점포의 인도완료일 전날인 2023. 4. 28.까지 월 6,600,000원의 비율로 계산한 돈의 지급을 구한다.

나. 관련 법리

임차인은 임대차계약이 종료된 경우 특별한 사정이 없는 한 임대인에게 그 목적물을 명도하고 임대차 종료일까지의 연체차임을 지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 목적물 명도 완료일까지 그 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있고(대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결, 2000. 11. 24. 선고 2000다37777, 37784 판결 등 참조), 이와 같은 법리는 임차인이 임차물을 전대하였다가 임대차 및 전대차가 모두 종료된 경우의 전차인에 대하여도 특별한 사정이 없는 한 그대로 적용되나(대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다68290 판결, 대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856, 21863 판결 등 참조), 다만 소유자의 임대차계약 해지의 의사표시에 의하여 소유자와 임차인(전대인) 사이의 임대차계약이 종료되고, 소유자가 전차인에 대하여 목적물의 반환과 차임 상당 손해배상을 청구하였다면, 소유자가 전차인에 대하여 위와 같은 청구를 한 이후에는 전차인은 임차인(전대인)에 대한 관계에서 더 이상 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 수 없다(대법원 2005. 5. 26. 선고 2005다4048, 4055 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

1) 이 사건 제1, 2전대차계약의 해지 여부 피고 B는 2020. 3.경부터, 피고 C은 2020. 6.경부터 각 3기 이상의 차임을 연체한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고는 피고들에게 이 사건 소장 부분 송달로써 피고들의 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 제1, 2전대차계약을 각 해지한다는 의사를 통지하여 이 사건 소장 부분이 피고 B에게는 2021. 5. 14., 피고 C에게는 2021. 4. 30.에 각 도달한 사실은 기록상 명백한바, 위 인정사실을 종합하여 살펴보면, 이 사건 제1전대차계약은 2021. 5. 14.경, 제2전대차계약은 2021. 4. 30.경 각 적법하게 해지되었다고 봄이 타당하다.

2) 피고 B에 대한 청구에 관한 판단 가) 전차목적물 인도 및 차임 상당 부당이득반환 청구

먼저 ① 원고는 임대인인 서울교통공사의 동의를 얻어 피고 B에게 이 사건 제1점포를 전대한 점, ② 이 사건 제1전대차계약은 2021. 5. 14.경 피고 B의 3기 이상의 차임 연체로 인하여 적법하게 해지된 점, ③ 그런데 임대인인 서울교통공사는 원고에게 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였고, 이 사건 임대차계약은 2020. 6. 30. 적법하게 해지된 점, ④ 서울교통공사가 이 사건 상가의 임차인들 및 전차인들에게 제기한 관련 민사소송에서, 서울동부지방법원은 원고와 피고 B에게 '이 사건 제1점포를 인도하고, 공동하여 차임 상당 부당이득반환으로 이 사건 임대차계약 해지일 다음날인 2020. 7. 1.부터 위 점포의 인도완료일까지 월 2,181,230원의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정된 점은 앞서 살펴본 바와 같다.

앞서 본 법리에 비추어 위 인정사실을 종합하여 살펴보면, 이 사건 임대차계약은 소유자인 서울교통공사의 해지의 의사표시에 의하여 해지되었고, 서울교통공사가 전차인인 피고 B에게 전차목적물 반환과 차임 상당 부당이득반환을 청구하였으므로, 피고 B는 전대인인 원고에 대하여 더 이상 전차목적물의 반환 의무와 차임 상당 부당이득을 반환할 의무를 부담하지 않는다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 피고 B에 대한 이 사건 제1점포의 인도청구와 차임 상당 부당이득반환 청구는 받아들이지 아니한다.

나) 연체 차임 청구

(1) 살피건대 ① 피고 B는 2020. 3.부터 이 사건 제1전대차계약에 기한 월 차임 3,300,000원을 지급하지 아니한 점, ② 이 사건 제1전대차계약은 2021. 5. 14.경 해지된 점, ③ 그런데 이 사건

임대차계약은 원고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 제1전대차계약의 해지보다 앞선 2020. 6. 30. 해지된 점, ③ 이 사건 임대차계약의 해지로 인하여 피고 B는 원고와 공동하여 임대인인 서울교통공사에 대하여 이 사건 임대차계약의 해지일 다음날인 2020. 7. 1.부터 이 사건 제1점포의 인도완료일까지 월 차임 2,181,230원의 비율로 계산한 부당이득반환 의무를 부담하고, 이와 같은 피고 B의 부당이득반환의무는 관련 민사소송 판결로 확정된 점은 앞서 살펴본 바와 같다.

(2) 위 인정사실을 종합하여 살펴보면, 원고는 2020. 6. 30. 기준으로 이 사건 제1점포의 임차인으로서의 지위를 상실하였고, 피고 B는 2020. 7. 1.부터 전대인이 아닌 소유자인 서울교통공사에 대하여 이 사건 제1점포의 점유로 인한 차임 상당 부당이득반환 의무를 부담하는바, 피고 B는 차임 연체 시점인 2020. 3.부터 이 사건 임대차계약의 해지일인 2020. 6. 30.까지(4개월)만 전대인인 원고에게 연체 차임을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 B는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 연체 차임으로 13,200,000원(=월 차임 3,300,000원 × 4개월)을 지급할 의무가 있다.

(3) 이에 대하여 피고 B는 이 사건 제1전대차계약의 보증금인 5,000,000원이 공제되어야 한다고 주장하므로 살피건대, 피고 B가 원고에게 전대차보증금으로 5,000,000원을 지급한 점은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 인정된 연체 차임 13,200,000원에서 전대차보증금 5,000,000원을 공제하면, 결국 피고 B가 원고에게 지급할 연체 차임은 8,200,000원(=13,200,000원 ~ 5,000,000원)이 된다.

다) 인테리어 공사잔대금 청구

이 사건 제1전대차계약 라.항에서 원고가 상가 인테리어 공사비용 50,000,000원을 선부담하되, 피고 B가 원고에게 12개월 이내에 위 인테리어 공사비용을 상환하여야 한다고 약정한 점, 피고 B는 원고에게 인테리어 공사비용으로 40,000,000원을 상환한 점은 앞서 살펴본 바와 같고, 위 인정사실에 의하면, 피고 B는 원고에게 위 약정에 기하여 인테리어 공사잔대금 10,000,000원을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 B는 원고가 서울교통공사와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 상가 인테리어 비용을 서울교통공사로부터 보전받기로 하는 정산합의를 하였으므로, 피고 B가 인테리어 공사비를

지급하기로 약정한 것은 원고에게 이중지급이 되어 무효라고 주장하나, 피고 B가 주장하는 사유 및 제출한 증거들만으로는 위 약정이 무효라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

라) 소결론

따라서 피고 B는 원고에게 미지급 연체 차임 8,200,000원, 인테리어 공사잔대금 10,000,000원의 합계액 18,200,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 5. 15.부터 피고 B가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2024. 6. 5.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고 C에 대한 청구에 관한 판단 가) 차임 상당 부당이득반환 청구

먼저 ① 원고는 임대인인 서울교통공사의 동의를 얻어 피고 C에게 이 사건 제2점포를 전대한 점, ② 이 사건 제2전대차계약은 2021. 4. 30.경 피고 C의 3기 이상의 차임 연체로 인하여 적법하게 해지된 점, ③ 그런데 임대인인 서울교통공사는 원고에게 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였고, 이 사건 임대차계약은 2020. 6. 30. 적법하게 해지된 점, ④ 서울교통공사가 임차인들 및 전차인들에게 제기한 관련 민사소송에서, 서울동부지방법원은 원고와 피고 C에게 '이 사건 제2점포를 인도하고, 공동하여 차임 상당 부당이득반환으로 이 사건 임대차계약 해지일 다음날인 2020. 7. 1.부터 위 점포의 인도완료일까지 월 2,833,210원의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정된 점은 앞서 살펴본 바와 같다. 앞서 본 법리에 비추어 위 인정사실을 종합하여 살펴보면, 이 사건 임대차계약은 소유자인 서울교통공사의 해지의 의사표시에 의하여 해지되었고, 서울교통공사가 전차인인 피고 C에게 전차목적물 반환과 차임 상당 부당이득반환을 청구하였으므로, 피고 C은 전대인인 원고에 대하여 더 이상 차임 상당 부당이득을 반환할 의무를 부담하지 않는다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 피고 C에 대한 차임 상당 부당이득반환 청구는 받아들이지 아니한다.

나) 연체 차임 청구

(1) 살피건대 ① 피고 C은 2020. 6.부터 이 사건 제2전대차계약에 기한 월 차임 6,600,000원을

지급하지 아니한 점, ② 이 사건 제2전대차계약은 2021. 4. 30.경 해지된 점, ③ 그런데 이 사건 임대차계약은 임차인인 원고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 제2전대차계약의 해지보다 앞선 2020. 6. 30. 해지된 점, ③ 이 사건 임대차계약의 해지로 인하여 피고 C은 원고와 공동하여 임대인인 서울교통공사에 대하여 이 사건 임대차계약의 해지일 다음날인 2020. 7. 1.부터 이 사건 제2점포의 인도완료일까지 월 차임 2,833,210원의 비율로 계산한 부당이득반환 의무를 부담하고, 이와 같은 피고 C의 부당이득반환의무는 관련 민사소송 판결로 확정된 점은 앞서 살펴본 바와 같다.

(2) 위 인정사실을 종합하여 살펴보면, 원고는 2020. 6. 30.을 기준으로 이 사건 제2점포의 임차인으로서의 지위를 상실하였고, 피고 C은 2020. 7. 1.부터 전대인이 아닌 소유자인 서울교통공사에 대하여 차임 상당 부당이득반환 의무를 부담하는바, 피고 C은 차임 연체 시점인 2020. 6.부터 이 사건 임대차계약의 해지일인 2020. 6. 30.까지(1개월)만 전대인인 원고에게 연체 차임을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다. 한편 원고와 피고 C은 코로나19바이러스 창궐로 인하여 이 사건 제2전대차계약의 2020. 6.분 차임을 3,960,000원으로 감액하기로 합의한 점에 관하여 당사자 간에 다툼이 없으므로, 피고 C은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 연체 차임으로 3,960,000원을 지급할 의무가 있다.

(3) 이에 대하여 피고 C은 미지급 연체 차임을 이 사건 제2전대차계약의 보증금 30,000,000원에서 공제하면 남는 것이 없다고 주장하므로 살피건대, 피고 C이 원고에게 전대차보증금으로 30,000,000원을 지급한 점은 앞서 살펴본 바와 같고, 앞서 인정된 연체 차임 3,960,000원에서 전대차보증금 30,000,000원을 공제하면, 결국 피고 C이 원고에게 지급할 연체 차임은 없으므로, 피고 C의 위 공제 주장은 이유 있다. 따라서 원고의 피고 C에 대한 연체 차임 청구도 받아들이지 아니한다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 보증금반환 청구에 관한 판단

피고 C은 2018. 9. 17.경 원고와 이 사건 제2점포에 관하여 전대차계약을 체결하였고, 이후 2018. 10. 6.경 기존 전대차계약을 갱신하면서 이 사건 제2전대차계약을 체결한 점, 피고 C은 원고에게 전대차보증금으로 30,000,000원을 지급한 점, 이 사건 제2전대차계약은 2021. 4. 30.경 적법하게

해지된 점은 앞서 살펴본 바와 같고, 피고 C은 원고에게 2020. 6.분 연체 차임 3,960,000원과 미납 공과금의 합계액 5,746,710원을 지급하지 않았다는 점을 자인하고 있으므로, 위 인정사실에 의하면, 원고가 피고 C에게 반환해야 할 보증금은 24,253,290원(=30,000,000원 ~ 5,746,710원)이다.

나. 지연손해금 청구에 관한 판단

피고 C은 위 임대차보증금에 대하여 2020. 7. 1.부터의 지연손해금의 지급을 구하므로 살피건대, 전대인의 보증금반환의무와 전차인의 목적물반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고는 피고 C으로부터 이 사건 제2점포를 인도받거나 인도를 위한 이행제공을 받은 다음날부터 그 지체책임을 진다.

이 사건 제2전대차계약은 2021. 4. 30. 피고 C에 대한 이 사건 소장 부분 송달로써 해지된 점, 피고 C이 2023. 4. 29. 이 사건 제2점포에서 퇴거하고 위 점포를 소유자에게 인도한 점은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 위 인정사실에 의하면, 원고는 피고 C이 이 사건 제2점포를 반환한 다음날인 2023. 4. 30.부터 보증금반환채무에 대한 지체책임을 진다고 봄이 타당하다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고 C에게 24,253,290원 및 이에 대하여 2023. 4. 30.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 6. 5.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구와 피고 C의 원고에 대한 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 본소청구 및 피고 B에 대한 나머지 청구와 피고 C의 원고에 대한 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박연주

판사유지혜

판사김준하

별지

지방공사로, 이하 합병 전후를 구분하지 아니하고 서울교통공사라고만 한다.

2) 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분