

의정부지방법원 2024. 11. 7 선고 2024가단2241(본소), 2024가단115468(반소) 판결 [건물명도 등 · 보증금반환]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 빛

담당변호사 이민하

변 론 종 결 2024. 10. 17.

판 결 선 고 2024. 11. 7.

주 문

- 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2024. 5. 14.부터 2024. 5. 29.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 본소, 반소로 인한 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.
- 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)에게 별지 목록 기재

부동산을 명도하고, 2024. 3. 15.부터 명도시까지 월 600,000원의 비율 에 의한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2024. 5. 14.부터 반소장 부분 송 달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈 을 지급하라.

이 유

- 피고는 2016. 3. 29. 원고와 원고 소유의 의정부시 C 철근콘크리트조 71.21㎡(4층 D호, 이하 이건 부동산이라 한다)에 관하여 임대보증금 105,000,000원, 임대기간 2016. 3. 29.부터 2020. 3. 29.까지로 한 임대차계약을 체결하고, 위 임대차보증금을 지급한 후, 묵시적 갱신으로 임대차계약이 계속되던 중 2023. 3. 15. 임대차보증금 70,000,000원, 임대차기간 2023. 3. 15.부터 2024. 3. 15.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다(이하 이건 임대차계약이라 한다). 이건 임대차계약의 특약으로 원고는 피고에게 임대차보증금 중 20,000,000원을 2023. 12. 30.까지 반환하기로 하였고, 2024. 1. 12. 20,000,000원을 반환하였다. 피고가 이건 임대차계약에 따라 2024. 5. 13. 원고에게 이건 부동산을 인도하였다(다툼 없는 사실).

- 피고는 원고로부터 반환받지 못한 보증금 50,000,000원 및 이에 대하여 이건 부동산을 인도한 다음날인 2024. 5. 14.부터 지연손해금의 지급을 구하고, 이에 대하여 원고는 피고가 이건 부동산에 임차권등기를 말소해 주지 않아 보증금반환 의무를 이행하지 않은 것이고, 2024. 9. 9. 피고를 공탁자로 하여 임대차보증금 50,000,000원을 공탁하였으므로 반소 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

- 피고가 한 임차권등기의 말소 의무와 원고의 임대차보증금반환의무가 동시이행의 관계에 있다고 주장하나, 원고의 임대차보증금반환의무가 피고의 임차권등기 말소 의무보다 선이행 의무이므로(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다4529 판결), 원고의 주장은 이유 없다.

- 피고가 이건 부동산을 원고에게 인도하였으므로 인도 청구는 이유 없고, 임대차 종료 후 임대차보증금을 반환 받기 위하여 동시이행항변권을 행사하여 이건 부동산을 피고가 점유한 것을

불법점유로 볼 수 없고, 차임 상당 손해배상금이 월 600,000원이라는 증거도 없으므로, 차임상당 손해배상을 구하는 원고의 청구는 이유 없다. - 채무자가 공탁원인이 있어서 공탁에 의하여 그 채무를 면하려면 채무액 전부를 공탁

하여야 하고, 일부공탁은 그 채무를 변제함에 있어서 일부의 제공이 유효한 제공이라고 시인될 수 있는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 채권자가 이를 수락하지 아니하는 한 그에 상응하는 효력을 발생할 수 없다(대법원 2011. 12. 13. 선고 2011다11580 판결).

- 갑8에 의하면 원고는 2024. 9. 9. 피고를 공탁자로 하여 50,000,000원을 공탁한 사실은 있으나, 피고가 50,000,000원 및 이에 대하여 인도다음날인 2024. 5. 14.부터 반소장 부분 송달일인 2024. 5. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 지급을 구하는 반소를 제기한 사실은 기록상 분명하고, 피고가 이건 부동산을 원고에게 인도하여 준 다음날인 2024. 5. 14.부터 반소장이 원고에게 송달된 2024. 5. 29.까지는 원고가 보증금반환의무를 이행하지 아니한 데 대한 민법 소정의 연 5%에 해당하는 지연손해금(109,589원)과 그 다음날부터 원고가 공탁을 한 전 날인 2024. 9. 8.까지는 소송촉진등에관한특례법에 따라 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금(1,676,712원)을 합한 51,786,301원을 변제할 의무가 있으므로, 2024. 9. 9. 51,786,301원을 공탁하여야 임대차보증금반환채무를 면할 수 있었음에도, 그 일부인 50,000,000원이 공탁된 것은 유효한 공탁으로 볼 수 없고, 피고가 수령을 거절한 의사를 표시하고 있으므로 그 효력이 없다.

- 본소 청구를 기각하고, 반소 청구를 받아들인다.

판사 오성우

별지