

광주지방법원 2017. 3. 31 선고 2016가단502321 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

광주지방법원 2018. 4. 6 선고 2017나54813 판결

광주지방법원 2017. 3. 31 선고 2016가단502321 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2017. 3. 24.

판결 선고 2017. 3. 31.

주문

1. 피고는 원고로부터 광주 동구 C, D에 있는 제101호를 인도받음과 동시에 원고에게 108,604,164원에서 2017. 3. 5.부터 광주 동구 C, D에 있는 제101호의 인도완료일까지 월 1,700,000원의 비율에 의하여 계산한 금액을 공제한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 각자 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1987. 5.경부터 광주 동구 C, D에 있는 제101호(이하 '이 사건 건물'이라한다)를 이 사건 건물의 공유자인 E(피고의 어머니)로부터 임차하여 'F'이라는 상호로 귀금속판매업을 시작하였다.

나. 원고는 이 사건 건물에서 귀금속판매업을 하던 중 2013. 3. 15. 이 사건 건물의 공유자이자 이 사건 건물의 관리인인 피고와 사이에, 이 사건 건물에 관하여 다음과 같은 내용으로 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다(갑 제1호증).

임대차계약서

제1조 점포의 표시 : 이 사건 건물

제2조 임대차기간 : 2013. 3. 5.부터 2014. 3. 4.까지(만 1년)

제3조 보증금 : 145,000,000원

제4조 매월 차임 : 임차인은 매월 차임 1,700,000원을 매월 4일 피고에게 매월 후급하기로 한다.

제5조 점포의 업종 : 귀금속판매업

제12조 임차인이 매월 차임의 지급을 2개월 이상 연체할 때에는 임대인은 본 계약을 해지할 수 있다. 임차인이 차임의 지급을 연체한 때에는 매월 연체 차임에 대한 연 24%의 연체 이자를 지급하기로 한다.

제16조 기타 공동상속인이 제3조 보증금 계약사항에 대하여 이의를 제기할 경우 소송비용은 임대인이 부담한다. 임대인 피고 외 기타 공동상속인에게 차임을 지급할 경우 차임지급으로 인정하지 않기로 한다.

2013년 3월 15일

임대인 : 피고

임차인 : 원고

다. 피고는 이 사건 임대차계약 당시 원고가 기존의 임대차계약에 따라 임대차보증금으로 145,000,000원을 지급하였음을 인정하였고, 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 건물을 점유·사용하고 있다.

라. 피고는 2014. 3. 3.경 원고에게 이 사건 임대차계약기간이 만료되었으므로 임대차계약 종료일인 2014. 3. 4.까지 이 사건 건물을 인도하여 줄 것을 통지하였다(갑 제14호증).

마. 이에 원고는 2014. 3. 6.경 피고에게 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금을 반환하여 주면 이 사건 건물을 인도하여 주겠다고 통지하였고(갑 제15호증), 피고로부터 임대차보증금을 반환받지 못하여 현재까지 이 사건 건물을 점유·사용하고 있다.

바. 원고가 2015년 9월분부터 2017년 2월분까지 미지급한 월차임 상당의 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금(연 24%)은 36,395,836원에 이른다.

[인정근거] 갑 제1 내지 24호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 임대차기간의 만료에 따라 2014. 3. 4.경 종료되었고, 피고는 이 사건 임대차계약상 임대인으로서 임차인인 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다. 한편 임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있고, 부동산임대차에서 임차인이 임대인에게 지급하는 임대차보증금은 임대차관계가 종료되어 목적물을 반환하는 때까지 그 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다32585 판결 등 참조).

이 사건에 돌아와 보건대, 원고가 2015년 9월분(2015. 9. 5.부터 2015. 10. 4.까지)부터 2017년

2월분(2017. 2. 5.부터 2017. 3. 4.)까지 미지급한 월차임 상당의 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금이 36,395,836원에 이른 사실은 앞서 본 바와 같은바, 그렇다면 피고는 원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 108,604,164원(= 임대차보증금 145,000,000원 - 위 36,395,836원)에서 2017. 3. 5.(2017년 3월분의 기산일은 2017. 3. 5.임)부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 1,700,000원의 비율에 의하여 계산한 금액을 공제한 나머지 돈을 지급할 의무가 있다(원고는 제3회 변론기일에, 피고의 동시이행항변 및 연체차임 36,395,836원 공제항변을 모두 받아들여 위와 같이 이 사건 청구취지를 감축하였다).

나. 피고의 주장

1) 피고는, 원고로부터 임대차보증금 145,000,000원을 수령하지 않았으므로 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 앞서 거시한 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 1987. 5.경부터 이 사건 건물의 공유자인 E로부터 이 사건 건물을 임차한 이래 수회 이 사건 건물의 관리자(G, 피고, H)와 임대차계약을 갱신하였고, 임대차보증금을 지급하여 온 점, ② 이 사건 건물의 공유자들 사이에 법적 분쟁이 발생하여 수회 건물의 관리인이 변경되었던 점, ③ 피고는 2010. 10. 24. 이 사건 건물의 관리인으로 재선임되었고(갑 제9, 12호증), 피고는 이 사건 건물의 관리인의 지위에서 2011. 1. 25. 원고와 사이에 임대차기간 2011. 1. 5.부터 2013. 3. 4.까지, 임대차보증금 145,000,000원, 월차임 1,700,000원으로 하는 임대차계약을 체결하였으며(갑 제13호증), 위 임대차계약당시 원고가 그 동안 이 사건 건물의 관리인에게 지급한 임대차보증금이 145,000,000원임을 인정하고 위와 같은 내용의 임대차계약을 체결한 점, ④ 피고는 위 임대차계약기간이 만료되자 2013. 3. 15. 다시 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 기존의 임대차보증금 145,000,000원을 인정한 점, ⑤ 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 원고가 이 사건 건물의 공동상속인들에게 차임을 지급할 경우 그 차임지급을 인정하지 않기로 하였고, 이에 원고는 피고에게만 월차임 1,700,000원을 지급하여 왔던 점, ⑥ 피고는 그 동안 임대차보증금 145,000,000원의 미지급 여부나 승계 문제와 관련하여 원고에게 어떠한 이의나 문제제기를 하지 않았던 점 등을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 건물의 적법한

관리자로서 원고와 임대차계약을 갱신하였다고 할 것이고, 기존의 임대인의 지위를 승계하였다고 할 것이다.

따라서 이 사건 임대차계약의 임대인이자, 기존 임대차계약상의 임대인의 지위를 승계한 피고는 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

(피고는, 이 사건 임대차계약 당시 원고에게 임대차보증금 145,000,000원을 인정할의사가 없었다고 주장하나, 그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 건물을 임대하면서 임대차보증금 약정 없이 월차임 약정만을 하였다는 것인바, 이는 기존 임대차계약의 거래관행에 반할 뿐만 아니라, 처분문서인 임대차계약서(갑 제1, 13호증)상의 문언에 반하는 주장으로 받아들일 수 없다)

2) 피고는, 설령 피고가 임대차보증금을 반환할 의무가 있다고 하더라도, 공유자는 그 지분의 비율에 따라 의무를 부담한다고 할 것이고, 분할채무의 원칙에 따라 그 지분 비율을 초과하여 채무를 부담할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 임대인인 피고에게 임대차보증금반환을 청구하는 것이지, 공유자 중 1인인 피고에게 임대차보증금반환을 청구하는 것이 아닌바, 이와 다른 전제에서 주장하는 피고의 위 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 주채광