

광주지방법원 2018. 4. 6 선고 2017나54813 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

광주지방법원 2018. 4. 6 선고 2017나54813 판결

광주지방법원 2017. 3. 31 선고 2016가단502321 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

변론 종결 2018. 3. 9

판결선고 2018. 4. 6

제1심 판결 광주지방법원 2017. 3. 31. 선고 2016가단502321 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

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. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 피고가 당심에서 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 아래 제2항과 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 분할채무 주장

피고는 이 사건 건물의 피고 지분을 초과하는 범위의 임대차보증금은 원고에게 지급할 의무가 없다고 주장한다.

그러나 앞서 본 것처럼 피고는 이 사건 임대차계약의 임대인이라고 봄이 상당하고, 원고는 임대인인 피고에게 임대차보증금반환을 청구하는 것이지 공유자 중 1인인 피고에게 임대차보증금의 반환을 구하는 것이 아니므로, 이와 다른 전제에서 주장하는 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다 {더욱이 가사 원고가 공유자 중 1인인 피고에게 임대차보증금반환을 청구한다고 하더라도, 갑 제2, 9내지 12호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 피고(96/238지분)는 1(34/238지분), J(34/238지분)의 동의를 얻어 공유자 지분의 과반수로서 이 사건 건물의 관리인으로 선임된 사실, 피고와 J은 피고가 이 사건 건물의 관리인으로 선임되었다고 원고에게 알린 사실, 이후 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 체결한 사실이 인정되는바, 이러한 인정사실에 의하면 적어도 피고와 J은

공동으로 이 사건 건물을 원고에게 임대하였다고 할 것이고, 그 보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당된다고 할 것이다(대법원 1998.12. 8. 선고 98다43137판결 참조). 따라서 어느 경우로 보든 피고는 임대차보증금 전액을 원고에게 반환할 의무가 있다} .

나. 공제 항변

피고는, 원고가 1992 . 11. 4 1994 . 2. 2. 및 1994 . 6. 13.에 E와 각 체결한 임대차계약에 의한 월 차임 중 총 3,200만 원(위 각 임대차계약 순서대로 연체차임이 1,000만원+ 1,000만 원 + 1,200만 원)을 E에게 지급하지 않았고, 연체차임에 대하여 연 20%의 지연손해금을 약정하였으므로, 위 연체차임과 그 지연손해금의 합계 183,936,862원을 임대차보증금에서 공제해야 한다고 항변한다.

살피건대, 위 각 임대차계약에 의한 차임의 지급여부를 확인할 수 있는 자료는 없으나, 원고가 차임을 연체하였다면 E가 위와 같이 연달아 임대차계약을 다시 체결하였을지 의문이다.

또한 설령 연체한 차임이 있다고 하더라도 원고는 시효소멸의 재항변을 하는바, 위 차임채권은 상행위로 인한 채권으로서 그 소멸시효는 상법에 따라 5년인데 이 사건 소가 연체시로부터 5년이 훌쩍 경과되었음은 기록상 명백하다.

따라서 피고의 위 공제 항변은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다.

제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 김성곤판사 박상준판사 최파라