

전주지방법원 2019. 12. 19 선고 2018나13069 판결 [임차권존재확인청구]

재판경과

전주지방법원 2019. 12. 19 선고 2018나13069 판결

전주지방법원 2018. 11. 16 선고 2017가단25095 판결

전문

원고, 항소인 겸 피항소인1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박민수

피고, 피항소인 겸 항소인1. C

2. E

3. F

4. G

5. H

6. I

7. J

8. L

변론 종결 2019. 9. 26.

판결 선고 2019. 12. 19.

제1심판결 전주지방법원 2018. 11. 16. 선고 2017가단25095 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고들은 공동하여 원고 B에게 15,331,820원 및 이에 대하여 피고 C, E, F, H, I, L은 각 2017.

11. 4.부터, 피고 J은 2017. 11. 16.부터, 피고 G은 2017. 11. 21.부터 각 2019. 12. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고 B의 피고들에 대한 나머지 청구 및 원고 A의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

2. 소송총비용 중 원고 A과 피고들 사이에 생긴 부분은 원고 A이, 원고 B과 피고들 사이에 생긴 부분 중 30%는 원고 B이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고들에게 각 15,590,909원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 당심에서 피고들의 원고들에 대한 각 임대차보증금반환채무가 불가분채무임을 전제로 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

○ 원고 A: 제1심판결의 원고 A에 대한 부분을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고 A에게 15,590,909원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들이 당심에서 위와 같이 청구취지를 감축함으로써 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다).

○ 원고 B: 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 B 패소 부분을 취소한다.

피고들은 공동하여 원고 B에게 259,089원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 갚는

날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들이 당심에서 위와 같이 청구취지를 감축함으로써 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다).

○ 피고들: 제1심판결의 원고 B에 관한 부분 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고 B의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 공유지분 변동관계

1) 원고들과 피고들, 소외 M, N, O은 1998. 12. 21. 이 사건 건물을 공동으로 경락받아, 같은 날 위 건물 중 각 공유지분(피고들 및 소외 M은 각 2/22 지분, 원고들과 소외 N, O은 각 1/22 지분)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고 B은 2008. 12. 17. Q에게 이 사건 건물 중 자신의 1/22 지분에 관하여 2008. 12. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, Q 앞으로 이전된 위 1/22 지분에 관하여 원고 A이 2012. 5. 23. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 한편, M은 2004. 2. 11. P에게 이 사건 건물 중 자신의 2/22 지분에 관하여 2004. 2. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, P는 2016. 4. 25. D에게 위 지분에 관하여 2016. 4. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 한편 N은 2017. 2. 9. 피고 F에게 이 사건 건물 중 자신의 1/22 지분에 관하여 2016. 2. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) K은 2011. 8. 12. 이 사건 건물 중 O의 1/22 지분에 관하여 2011. 8. 5. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

5) 현재 이 사건 건물의 소유 지분비율은 별지2 기재와 같다.

나. 이 사건 임대차계약 체결 및 임대차보증금의 지급

1) 이 사건 건물을 공동으로 경락받은 위 가.1)항 기재 13명의 공유자들은 2002. 8. 23. 원고들과 N,

O에게 이 사건 건물 중 별지3 도면 R호 및 S호를 임대차보증금 8,000만 원, 임대기간 2002. 8.

23.부터 2004. 8. 22.까지로 정하여 임대하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 원고들과 N, O로부터 위 임대차보증금 8,000만 원을 지급받았다.

2) 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 오다가 원고들과 N, O 및 피고들은 2007. 9.경 위 계약 목적 부동산을 이 사건 건물 3층 R호와 위 건물 3층 S호로 분리하고, 이 사건 건물 3층 R호의 임차인을 N과 O으로, 이 사건 건물 3층 S호(이하 '이 사건 점포'라 한다)의 임차인을 원고들로 분리하며, 각 점포의 임대차보증금을 4,000만원으로 나누는 것으로 합의하여, 그 무렵 이 사건 임대차계약은 원고들이 피고들로부터 이 사건 점포를 임대차보증금 4,000만 원, 임대기간 정함 없이 임차하는 계약으로 변경되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장 요지

이 사건 임대차계약은 2008. 9.경 합의해지로 종료되었다. 따라서 이 사건 임대차계약상 임대인인 피고들은 공동하여, 공동임차인인 원고들에게 각 이 사건 임대차계약에 의한 보증금 4,000만 원의 1/2 비율에 해당하는 2,000만 원에서 원고들이 2008. 9.경까지 미납한 관리비 각 285만 원을 공제한 1,715만원(= 2,000만 원 - 285만 원) 중 위 1,715만 원에서 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 건물에 관한 원고들의 지분비율 2/22(= 원고 A의 지분 1/22 + 원고 B의 지분 1/22)에 상당한 금액인 1,559,091원(= 1,715만 원 × 2/22)을 제외한 나머지 15,590,909원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 임대차계약의 종료시점에 관한 판단

계약이 합의해지되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 것이지만, 계약의 합의해지는 명시적인 경우뿐만 아니라 묵시적으로도 이루어질 수 있는 것이므로 계약 후 당사자 쌍방의 계약 실현 의사의 결여 또는 포기가 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용에 의하여 객관적으로

일치하는 경우에는, 그 계약은 계약을 실현하지 아니할 당사자 쌍방의 의사가 일치됨으로써 묵시적으로 해지되었다고 해석함이 상당하다(대법원 2016. 7. 14. 선고 2014다213684 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 든 증거, 을 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고들은 2008. 9.경부터 이 사건 점포에서 영업을 하지 아니한 점, ② 2008. 9.경 이후 현재까지 이 사건 점포는 영업장소로 이용되지 아니한 점, ③ 원고 B은 2008. 9.경 이후 이 사건 건물에서 영업을 영위하지 아니한 것으로 보이고, 2008. 12. 17. Q에게 이 사건 건물 중 자신의 1/22 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 건물 지분관계를 정리한 점, ④ 원고 A 또한 2008. 9.경 이후 이 사건 건물 3층 T호에서만 영업을 영위한 것으로 보이는 점, ⑤ 원고들은 2010년 또는 2011년경 이 사건 건물 관리사무소에서 경리로 일하면서 관리비 및 임대료 징수, 각종 공과금 납부 등 회계업무를 담당하던 V에게 임대차보증금 반환을 요구한 것으로 보이는 점 등을 종합하면 이 사건 임대차계약은 2008. 9.경 묵시적 합의해지로 종료되었다고 봄이 상당하다.

다. 피고들의 임대차보증금 반환의무 발생 여부에 관한 판단

건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 보증금을 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니고 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 그 보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당된다고 보아야 할 것이다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결 등 참조). 살피건대 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 건물의 공유자이자 임대인인 피고들의 원고들에 대한 각 임대차보증금 2,000만 원 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당하므로 특별한 사정이 없는 한 피고들은 공동하여 원고들에게 각 18,181,820원1) [= 2,000만 원 - 1,818,180원(= 909,090원(= 2,000만 원 × 원고들의 각 지분 1/22, 원 미만 버림) × 2)]에서 원고들이 이 사건 임대차계약 종료시점인 2008. 9.경 기준으로 미납하였음을 자인한 관리비 각 285만 원을 공제한 나머지 15,331,820원(= 18,181,820원 - 285만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 피고들의 주장 요지

- ① 원고 A은 이 사건 건물 3층 T호에서 영업을 하면서 관리비를 납부하여야 했고, 원고 B은 2007. 9.부터 2012. 5.까지 이 사건 건물 3층 W호에서 영업을 하면서 관리비를 납부하여야 했는데, 원고들과 피고들은 이 사건 임대차계약이 종료될 무렵 임대차보증금에서 2008. 9. 이후 발생하는 위 각 점포의 관리비를 공제하기로 약정하였는바, 피고들이 반환하여야 할 임대차보증금에서 원고들의 위 각 점포에 대한 관리비를 공제하면, 원고들에게 반환할 금원이 남아 있지 않다.
- ② 이 사건 건물을 공동으로 경락받은 원고들과 피고들은, 1999.부터 2000.까지 사이에 위 건물의 각 점포 임차인들로부터 임대차보증금 합계 1억 6,000만 원을 수령하였고, 위 임대차보증금 1억 6,000만 원을 위 건물 중 각 지분 비율을 곱한 금액으로 나누어 보관하였으며, 이에 따라 원고들도 위 임대차보증금 1억 6,000만 원 중 각 750만 원(= 1억 6,000만 원 × 1/22)2) 씩을 보관하였다. 원고들은 이를 피고들에게 반환할 의무가 있으므로, 이 사건 임대차계약에 의한 임대차보증금에서 위 금원도 공제되어야 한다.

나. 위 ①항 주장에 관한 판단

- 1) 관련 법리 임대차계약의 경우 임대차보증금에서 그 피담보채무 등을 공제하려면 임대인으로서 그 피담보채무인 연체차임, 연체관리비 등을 임대차보증금에서 공제하여야 한다는 주장을 하여야 하고 나아가 그 임대차보증금에서 공제될 차임채권, 관리비채권 등의 발생원인에 관하여 주장·입증을 하여야 하는 것이며, 다만 그 발생한 채권이 변제 등의 이유로 소멸하였는지에 관하여는 임차인이 주장·입증책임을 부담한다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 등 참조).
- 2) 임차인으로서의 원고 A 부분에 관한 판단 살피건대 앞서 든 증거, 을 제13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 원고 A은 1997년경부터 현재까지 이 사건 건물 3층 T호에서 영업을 영위하고 있는 사실, ② 원고 A은 2008. 9.경 피고들과 사이에, 피고들로부터 반환받아야 할 임대차보증금에서 이 사건 건물 3층 T호 영업과 관련하여 발생하는 관리비를 공제하기로 약정한 사실, ③ 2007. 10.경부터 2016. 2.경까지 원고 A에게 부과된 관리비내역은 별지4 기재 표와 같은 사실, ④ 원고 A은 관리비 납부의 증거로 2008. 9.부터 2008. 10.까지, 2008. 12.부터 2009. 1.까지, 2011. 12.부터 2012. 2.까지, 2013. 2. 및 2014. 1.부터 2014. 12.까지의 관리비 청구서를 제출하면서도, 2009. 2.부터 2011. 11.까지, 2012. 3.부터 2013. 1.까지 및 2013.

3.부터 2013. 12.까지의 관리비 청구서를 제출하지 않은 사실, ⑤ 원고 A이 관리비 청구서를 제출하지 않은 기간 중 일부인 2009. 2.부터 2011. 4.까지 27개월 동안의 관리비 총액은 별지5 기재와 같이 15,424,660원인 사실을 인정할 수 있다(원고 A은, 별지4 기재 표가 피고들에 의하여 일방적으로 작성되었다고 주장하나, 을 제4 내지 8, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, ㉠ 이 사건 건물 관리비는 위 건물 사무실 운영을 위한 인건비, 청소비, 승강기유지비, 건물수선비, 전기요금, 상·하수도요금, 음식물쓰레기 수거료, 보안관리비 등을 더한 금액으로 위 건물 유지를 위하여 필수적으로 발생하는 금액인 점, ㉡ 원고 A은 1998. 12. 21.부터 2012. 5. 22.까지 이 사건 건물 중 1/22 지분권자로서, 2012. 5. 23.부터 위 건물 중 2/22 지분권자로서 이 사건 건물에 부과된 관리비 중 위 지분 비율에 상당하는 금액을 부담해야 하는 것으로 보이는 점, ㉢ 별지4 기재 표의 "A 부과 관리비" 중 2007. 9.부터 2012. 5.까지의 관리비는 같은 표 기재 "상가관리비 부과총액"에 0.045%(1/22)를 곱하여 산출된 금원으로 보이고, 2012. 6.부터 2016. 2.까지의 관리비는 위 "상가관리비 부과총액"에 0.09%(2/22)를 곱하여 산출된 금원으로 보이는바, 이는 이 사건 건물에 부과된 관리비에 대한 원고 A의 지분 비율에 상당한 금액인 점, ㉣ 별지4 기재 표의 "상가관리비 부과총액"은 을 제4 내지 7, 13호증의 3(각 관리비내역서)의 각 기재에 근거하여 작성된 것으로 보이는 점, ㉤ 위 "상가관리비 부과총액" 중 일부분에 대한 관리비내역서가 제출되지는 않았으나, 위 일부분에 대한 금액이 제출된 관리비내역서상 금액과 비교하였을 때 과다하지 않고 합리적인 점 등에 비추어 보면 원고 A이 주장하는 사정만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하고 달리 반증이 없다).

이에 대하여 원고 A은 2008. 9.경 이후 자신에게 부과된 관리비를 모두 변제하여 미납한 관리비가 없다고 주장한다. 살피건대 앞서 든 증거, 갑 제3 내지 21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 갑 제3 내지 21호증(관리비청구서)은 원고 A의 관리비 납부에 대한 영수증 역할도 겸하는 것으로 보이는데, 앞서 본 바와 같이 원고 A은 2008. 9.부터 2008. 10.까지, 2008. 12.부터 2009. 1.까지, 2011. 12.부터 2012. 2.까지, 2013. 2. 및 2014. 1.부터 2014. 12.까지의 관리비청구서만 제출한 점, ② 위 관리비청구서 외에 원고 A이 관리비를 납부하였음을 인정할 만한 신빙성 있는 증거가 없는 점, ③ 원고 A은 2016. 8. 12. V에 대한 업무상횡령 사건(이 법원 2017고단1147호, 이 법원 2018노117호)의 참고인으로 수사기관에

출석하여 "저 같은 경우에는 그 곳에서 장사를 계속 하고 있었기 때문에 임대차보증금을 돌려받지 않고 매달 관리비에서 제하는 식으로 정산을 했습니다"라고 진술하다가, 같은 해 11. 23. "2015. 1. 이전에는 미납액이 전혀 없었으나, 2010년, 2011년경 V에게 임대차보증금에서 관리비를 공제하라고 말한 후 이후 3~4개월 정도는 관리비를 전혀 내지 않았다"고 진술하였는바, 위와 같은 진술에 앞서 인정한 사정을 더하면 원고 A과 피고들 사이에 이 사건 임대차계약상 임대차보증금에서 이 사건 건물 3층 T호에 부과된 관리비를 공제하기로 합의하여 원고 A이 위 관리비를 납부하지 않은 것으로 볼 여지가 있는 점 등에 비추어 보면 법원에 제출된 증거들만으로는 원고 A이 자신에게 부과된 관리비를 모두 변제하였다는 사실을 인정하기에 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고 A의 주장은 받아들일 수 없다.

따라서 원고 A이 피고들로부터 반환받을 임대차보증금 15,331,820원은 2009. 2.부터 2011. 4.까지 27개월 동안의 관리비(15,424,660원)로 모두 공제되었으므로, 피고들의 원고 A에 대한 임대차보증금반환채무는 소멸하였다고 봄이 상당하다.

3) 임차인으로서의 원고 B 부분에 관한 판단 살피건대, 피고들은 원고 B이 2007. 9.경부터 2012. 5.까지 이 사건 건물 3층 W호에서 영업하면서 이에 대한 관리비를 납부하지 않았다고 주장하나, 원고 B이 위 기간 동안 위 장소에서 영업하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 제1호증, 을 제1호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고 B은 2008. 9. 이후 이 사건 건물에서 더 이상 영업을 하지 않았던 것으로 보일 뿐이다.

설령, 피고들 주장대로 원고 B이 2007. 9.경부터 2012. 5.까지 이 사건 건물 3층 W호에서 영업하였다고 가정하더라도, 원고 B과 피고들 사이에 이 사건 임대차계약상 임대차보증금에서 이 사건 건물 3층 W호의 관리비를 공제하기로 약정하였다는 사실을 인정할 증거도 없는바, 피고들의 원고 B에 대한 위 주장은 이유 없다.

다. 위 ②항 주장에 관한 판단

살피건대, 임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것인바(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 참조), 피고들 주장의 금원 750만 원은 원고들과 피고들이 1999.부터 2000.까지 사이에 이 사건 건물의 각 점포 임차인들로부터 수령한

임대차보증금 합계 1억 6,000만 원을 위 건물 중 각 지분비율로 나눈 금액일 뿐이고, 이는 이 사건 건물 공유지분권자로서 보관할 의무를 부담하는 금원일 뿐 이 사건 임대차계약에 따른 임차인의 채무라고 볼 수 없으므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

앞서 본 바와 같이 피고들의 원고 A에 대한 이 사건 임대차계약상 임대차보증금 반환채무는 소멸하였으므로 원고 A의 피고들에 대한 청구는 이유 없다. 한편 피고들은 공동하여 원고 B에게 15,331,820원 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 종료일 이후로서 원고 B이 구하는 바에 따라, 피고 C, E, F, H, I, L은 각 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 11. 4.부터, 피고 J은 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 11. 16.부터, 피고 G은 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 11. 21.부터 각 위 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당심 판결 선고일인 2019. 12. 19.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고 B의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 원고 A의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 이 법원에서의 청구취지 변경 및 감축에 따라 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강동원

판사김주완

판사김은경

별지

1) 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고들 또한 이 사건 건물의 각 1/22지분을 보유한 공유자이자 임대인이었으므로, 원고들의 지분에 해당하는 금액은 피고들이 반환해야 하는 임대차보증금에서

공제되어야 한다.

2) 1억 6,000만 원에 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고들의 지분 비율인 1/22(0.045%)를 곱한 금액은 720만 원이나 피고들의 주장 금원은 750만 원이다.