

서울북부지방법원 2024. 12. 17 선고 2024가단129075 판결 [임대차보증금반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 대담

담당변호사 주정환

피고1. B

2. C

변론 종결2024. 11. 5.

판결 선고2024. 12. 17.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 265,309,676원 및 이에 대하여 피고 B은 2024. 6. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 피고 C은 2024. 6. 29.부터 2024. 7. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 265,309,676원 및 이에 대하여 2024. 6. 29.부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2022. 8. 18.경 피고들과 사이에, 피고들이 각 1/2 지분으로 공동 소유하는 서울 성북구 D아파트 E호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 임대차보증금을 1,200,000,000원, 임대차기간은 2022. 12. 23.부터 2027. 2. 26.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 피고들에게 위 임대차보증금을 지급하였고, 2022. 10. 17. 이 사건 아파트로 전입신고를 마쳤으며, 2022. 12. 23. 확정일자를 부여받았다.

다. 그런데 이 사건 아파트에 관하여는 2016. 1. 5. 채권최고액을 480,000,000원, 채무자를 피고 C, 근저당권자를 F 주식회사(이하 'F'이라고 약칭한다)로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, F의 신청에 따라 2023. 7. 14. 이 사건 아파트에 관하여 서울북부지방법원으로부터 G로 임의경매개시결정이 내려졌으며, 그 임의경매절차가 진행된 결과 2024. 4. 2. 열린 매각기일에서 이 사건 아파트는 H에게 매각되어(매각대금 1,290,000,000원) 2024. 5. 10. H 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 2024. 5. 29. 서울북부지방법원 G 부동산임의경매사건의 배당기일이 열렸는데, 그 배당기일에서 확정일자부임차인인 원고에게 3순위로 934,690,324원을 배당한다는 내용이 포함된 배당표가 제시되었고, 이해관계인들이 그 배당표에 대하여 이의를 제기하지 아니하여 그 배당표가 확정되고 원고는 위 934,690,324원을 배당받았다.

마. 한편, 원고는 2024. 6. 28. 이 사건 아파트를 H에게 인도하고 이 사건 아파트에서 퇴거하였다.

[인정근거]

○ 원고와 피고 B 사이에서 : 다툼이 없거나 명백하게 다투지 아니하는 사실, 갑 제1~8호증의 각

기재, 변론 전체의 취지

○ 원고와 피고 C 사이에서 : 민사소송법 제150조 제3항

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고보다 선순위 근저당권자인 F이 신청한 서울북부지방법원 G

부동산임의경매절차에서 이 사건 아파트가 H에게 매각되어 공동임대인인 피고들이 그 소유권을 상실한 이상, 피고들은 임대인으로서 더 이상 임대차목적물인 이 사건 아파트를 임차인인 원고로 하여금 사용·수익하도록 할 의무를 이행할 수 없게 되었으므로, 이 사건 임대차계약은 이행불능이 되어 종료되었다고 봄이 타당하다.

나. 따라서 공동임대인인 피고들은 위 임대차보증금 1,200,000,000원 중 원고가 배당받지 못한 나머지 금액인 265,309,676원(=1,200,000,000원-934,690,324원) 및 이에 대하여 원고가 이 사건 아파트를 인도한 다음날인 2024. 6. 29.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 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 것이므로(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결 등 참조), 피고들의 원고에 대한 위 임대차보증금 잔액 및 그 지연손해금 지급의무도 불가분채무의 관계에 있다.

다. 한편, 피고 B은, 피고 C의 피고 B에 대한 갑작스런 이혼소송 제기로 인해 현재 이혼소송이 진행 중에 있고, 피고 C이 피고 B의 I은행 계좌(590,000,000원의 예금채권 존재함)에 재산분할청구권을 피보전채권으로 하여 가압류를 한 상태이며, 피고 C의 F에 대한 채무 때문에 이 사건 아파트에 위와 같은 임의경매절차가 진행되었으므로, 위 이혼소송의 판결일까지는 위 265,309,676원에 대한 지연이자율이 연 5%로 조정되어야 한다는 취지로 주장하나, 피고 B 주장의 위 사정들만으로는 피고 B이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정할 수 없으므로 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 이율을 배제할 수 없다고 할 것이어서, 피고 B의 위 주장은 이유가 없다.

라. 결국 피고들은 공동하여 원고에게 위 265,309,676원 및 이에 대하여 ① 피고 B은 이 사건

아파트의 인도일 다음날인 2024. 6. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을, ② 피고 C은 위 2024. 6. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2024. 7. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 피고 C에 대하여도 2024. 6. 29.부터의 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 피고 C이 2024. 7. 9. 이 사건 소장 부분을 송달받았다는 사실은 기록상 명백하므로, 2024. 6. 29.부터 2024. 7. 9.까지의 기간에는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 지연이율이 적용될 수 없으므로, 위 인정된 부분을 초과하는 원고의 피고 C에 대한 지연손해금 주장은 이유가 없다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 이 사건 청구는 이유가 있어 이를 인용하고, 피고 C에 대한 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유가 있어 이를 인용하며, 피고 C에 대한 나머지 청구는 이유가 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다(다만, 원고의 피고 C에 대한 패소 부분이 극히 근소하므로, 소송비용은 모두 피고들이 부담하기로 한다).

판사이종민