

서울남부지방법원 2024. 11. 8 선고 2024나54407 판결 [보증채무금]

재판경과

서울남부지방법원 2024. 11. 8 선고 2024나54407 판결

서울남부지방법원 2024. 3. 21 선고 2023가단11525 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2024. 10. 11.

판결 선고 2024. 11. 8.

제1심판결 서울남부지방법원 2024. 3. 21. 선고 2023가단11525 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 178,500,000원을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 각자 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 178,500,000원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(임차인)는 2019. 10. 21. 피고(임대인)와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 임대차보증금 170,000,000원, 임대차기간 2019. 11. 8.부터 2021. 11. 7.까지로 하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다. 원고는 피고에게 위 임대차보증금을 모두 지급한 후 그 즈음부터 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

나. 원고와 피고는 2021. 9. 15. 위 임대차계약을 갱신하여 임대차보증금을 178,500,000원으로 증액하고 임대차기간을 2023. 11. 7.까지로 연장하였으며, 원고는 그 즈음 피고에게 증액된 임대차보증금을 지급하였다(이하 위 임대차계약을 모두 합하여 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 기간이 만료될 즈음 계약의 갱신을 위해 임대차보증금 증액분에 대해 협의를 진행했으나 서로 합의에 이르지 않았고, 이에 원고는 2023. 10. 16. 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지와 함께 이 사건 부동산의 인도와 동시에 임대차보증금의 반환을 요청하는 취지의 내용증명 우편(갑 제3호증)을 발송하였으며, 위 내용증명 우편은 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2024. 1. 10. 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2023. 11. 7. 기간이 만료된 이후에 묵시적으로 갱신되었다고 볼 여지는 있으나, 임차인인 원고의 해지의 의사표시가 피고에게 도달한 날로부터 3개월이 지난 2024. 4. 10. 적법하게 해지되었다(주택임대차보호법 제6조, 제6조의2 참조). 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 임대차보증금 178,500,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 동시이행항변에 대한 판단

가. 피고는, 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었다고 하더라도 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받을 때까지 이 사건 임대차보증금의 반환을 거절할 권능이 있다고 항변한다.

나. 살피건대, 임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 참조). 따라서 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 178,500,000원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허일승

판사송승훈

판사이종채

별지