

서울북부지방법원 2020. 11. 25 선고 2019가단148447 판결 [임대차보증금반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 한효성

소송복대리인 변호사 김성원

피 고 B

소송대리인 변호사 장낙환

변론 종결 2020. 10. 7.

판결 선고 2020. 11. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 41,228,857원 및 이에 대하여 2019. 10. 14.부터 2020. 11. 25.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 41,635,097원 및 이에 대하여 2019. 10. 14.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인

변경신청서 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 임대차계약의 체결 및 종료

- 1) 원고는 2014. 6. 18. C와 서울 동대문구 D 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 1층 부분(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 대하여 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 2,200,000원(부가세 별도), 임대차기간 2014. 7. 15.부터 2016. 7. 15.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고 C에게 위 임대차보증금을 지급하였다.
- 2) 위 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 2018. 7. 15.까지로 기간이 연장되었는데, 원고는 C에게 13개월분의 차임 합계 31,460,000원(= 2,420,000원 × 13개월)을 지급하지 않았다. C는 2018. 5. 16. 원고에게 차임 연체를 이유로 임대차계약의 갱신을 거절한다는 통지를 하였다.

나. 이 사건 부동산에 대한 매매계약 등

한편 C는 2015. 11. 13. 남편인 E에게 이 사건 부동산 및 그 대지 중 각 9/25 지분에 관하여 2015. 11. 12. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고는 2018. 10. 4. C와 E으로부터 이 사건 부동산 및 그 대지를 매수하여 2018. 12. 18. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. C의 원고에 대한 건물인도의 소

C는 원고를 상대로 건물인도의 소(서울북부지방법원 2019가단15083호)를 제기하였고, 피고는 C의 승계참가인으로 위 소송에 참가하였다. 위 법원은 2019. 7. 5. '원고는 피고에게 이 사건 상가를

인도하고, 2018. 12. 18.부터 위 상가의 인도일까지 월2,420,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하며, C에게 39,204,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 내용의 판결을 선고하였다. 이에 원고가 항소하였으나(위 법원2019나35788호), 2020. 4. 1. 기각되었고, 대법원에 대한 상고(대법원 2020다225664호)도 2020. 7. 29. 기각되어 2020. 8. 4. 위 판결이 확정되었다.

라. 미지급 차임

1) 원고는 2019. 10. 14. 피고에게 이 사건 건물을 인도하였고, 원고가 2018. 12.18.부터 2019. 10. 14.까지 피고에게 지급하여야 할 차임 상당의 부당이득금은 23,880,000원이다. 또한 피고는 원고가 납부해야 할 2019. 7.부터 2019. 9.까지 전기요금 406,240원을 대신 납부하였다.

2) C는 원고의 통장을 압류하여 2019. 9. 24. 54,719,097원을 추심하였고 피고는 그 중 16,902,398원을, C는 37,816,699원을 지급받았다. 현재 원고의 피고에 대한 미지급 차임 상당의 부당이득금은 6,977,602원(= 23,880,000원 - 16,002,398원), C에 대한 미지급 차임 상당의 부당이득금은 1,387,301원(= 39,204,000원 - 37,816,699원)이 남아있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 임대인지위 승계 여부에 관한 판단

상가건물임대차보호법 제3조 제2항은 같은 조 제1항이 정한 대항요건을 갖춘 임차건물의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있는데, 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임차건물이 양도된 경우에 그 양수인은 건물의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다(대법원 2013. 1.17. 선고 2011다49523 판결 등 참조).

살피건대, 원고는 사업자등록을 하고 이 사건 상가를 인도받아 제3자에 대한 대항력을 갖추고 있었던

것으로 보이므로, 피고가 이 사건 부동산을 매수함으로써 C로부터 임대인의 지위를 승계하였다. 이에 대하여 피고는 C로부터 임대차보증금반환 채무 중 4,840,000원만을 인수하였으므로 위 보증금에서 원고가 피고에게 지급해야 할 차임 상당의 부당이득금을 공제하면 원고에게 반환할 임대차보증금이 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고는 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하였으므로, 피고와 C 사이에 그러한 약정이 있었다고 하더라도 이를 이유로 원고에게 대항할 수 없다.

나. 임대차보증금반환청구에 관한 판단

1) 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보한다. 따라서 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결 참조).

임대인의 지위를 승계한 피고는 임차인인 원고에게 임대차보증금 50,000,000원에서 원고가 전임대인인 C에 대해 지급하지 않은 1,387,301원, 원고가 피고에게 지급해야 할 6,977,602원, 2019. 7.부터 2019. 9.까지 전기요금 406,240원을 뺀 나머지 41,228,857원{= 50,000,000원 - (1,387,301원 + 6,977,602원 + 406,240원)} 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정윤아