

## 임대차보증금 및 건물명도 청구소송

<b>소송종류</b>	민사소송	<b>법원명</b>	인천지방법원																				
<b>사건번호</b>	2014가합 ○○○○○ 2015가합 ○○○○○	<b>사건유형</b>	임대차보증금(본소) 건물명도(반소)																				
<b>원고</b>	인천광역시 대표자 교육감	<b>피고</b>	◇◇◇ 외 1명																				
<b>판결선고일</b>	2016. 6. 24.	<b>비고</b>																					
<b>사건개요</b>	<p>- 1. ○○○사무실 임대차 계약</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">계약기간</th> <th colspan="2">임대인</th> <th rowspan="2">임대차보증금</th> </tr> <tr> <th>지분1/2</th> <th>지분1/2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>최초</td> <td>2007.09.16. ~ 2009.09.15.(2년)</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">◇◇◇</td> <td style="text-align: center;">□□□</td> <td style="text-align: right;">300,000천원</td> </tr> <tr> <td>1차 연장</td> <td>2009.09.16. ~ 2011.09.15.(2년)</td> <td style="text-align: center;">□□□</td> <td style="text-align: right;">300,000천원</td> </tr> <tr> <td>2차 연장</td> <td>2011.09.16. ~ 2013.09.15.(2년)</td> <td style="text-align: center;">○○○</td> <td style="text-align: right;">300,000천원</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 2014.7.31. ○○○지분 전부 매각(매입자:◇◇◇): ○○○지분 36,873,670원 배당</p> <p>- ○○○와 ◇◇◇은 불가분채무가 있다 할 것이므로, ○○○와 ◇◇◇ 모두에게 임대차 보증금 반환 소송 제기</p> <p>- 채권 보전을 위해 ◇◇◇의 낙찰 지분의 부동산에 대한 가압류 신청을 동시 진행 하였으나, ◇◇◇ 원 소유 지분은 교육청에서 설정한 근저당권이 있어 과도한 재산권의 침해이므로 기각됨</p>			구분	계약기간	임대인		임대차보증금	지분1/2	지분1/2	최초	2007.09.16. ~ 2009.09.15.(2년)	◇◇◇	□□□	300,000천원	1차 연장	2009.09.16. ~ 2011.09.15.(2년)	□□□	300,000천원	2차 연장	2011.09.16. ~ 2013.09.15.(2년)	○○○	300,000천원
구분	계약기간	임대인				임대차보증금																	
		지분1/2	지분1/2																				
최초	2007.09.16. ~ 2009.09.15.(2년)	◇◇◇	□□□	300,000천원																			
1차 연장	2009.09.16. ~ 2011.09.15.(2년)		□□□	300,000천원																			
2차 연장	2011.09.16. ~ 2013.09.15.(2년)		○○○	300,000천원																			
<b>주 문</b>	<p>1. 원고에게 피고 ◇◇◇은 원고로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 263,126,330원 지급하고, 피고 ○○○는 피고 ◇◇◇과 공동하여 263,126,330원 지급하라.</p> <p>2. 소송비용 중 원고와 피고 ◇◇◇ 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 1/3은 원고가, 나머지는 피고 ◇◇◇이 각 부담하고, 원고와 피고 ○○○ 사이에 생긴 부분의 1/5은 원고가, 나머지는 피고 ○○○가 각 부담한다.</p> <p>3. 제1항은 가집행할 수 있다.</p>																						
<b>청구취지</b>	<p>- 본소: 피고들은 각자 원고(반소피고)에게 263,126,330원 및 이에 대하여 별지 목록 기재 부동산을 피고들이 원고로부터 인도받은 이후부터 다 갚</p>																						

	<p>는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 반소: 원고는 피고(반소원고) ◇◇◇로부터 150,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 부동산을 피고 ◇◇◇에게 인도하고, 피고 ◇◇◇에게 65,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분의 송달일부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 5,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.</li> </ul>
<p><b>판결이유</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 잔존 임대차보증금 263,126,330원과 부동산 인도의무는 서로 동시이행관계에 있는바, 동시이행관계의 존재효에 의해 원고의 지연손해금의 발생은 저지됨.</li> <li>- ① 임대차계약 및 갱신 시 공유자들이 하나의 계약서에 연명하는 방식으로 작성, ② 피고들을 가리켜 ‘을’ 이라는 호칭 하에 권리·의무의 공동 주체로 표현, ③ 임대차계약서에 피고가 주장하는 분할채무와 관련된 내용의 언급이 전혀 없음, ④ 피고 ○○○의 1/2지분에 관하여 선순위근저당권이 설정되어 있었음에도 원고는 대항력이 없는 이 사건 임대차계약을 체결한 사실로 보아 피고의 분할채무라는 주장은 이유 없음.</li> <li>- 원고가 임대차보증금 전부의 반환을 구하는 것은 불가분채무이기 때문이며, 피고 ◇◇◇에게 피고 ○○○의 무자력에 대한 위험을 전가하기 위하여 권리를 남용하는 것이라고 보기 어려우므로 신의성실의 원칙에 반하지 않음.</li> <li>- 원고가 이 사건 부동산을 인천광역시○○○회의 사무실로 사용하였다고 인정하기에는 부족하므로 피고의 부당이득반환 청구는 이유 없음.</li> </ul>