

LAW Common Sense Information

임대보증금반환 청구채권이 압류 전부된 경우, 임대인은 목적물을 명도받을 때까지 임차인이 연체한 월세 및 관리비등을 공제한 잔액을 전부채권자에게 반환하면 된다



글/ 박종복 변호사

Q

본인 소유 건물을 A에게 임대보증금 1억원 및 월세 100만원에 임대를 주었다. A가 월세를 10개월간 계속 연체하고 있던 도중에 B가 A의 본인에 대한 위 임대보증금반환 청구채권을 압류, 전부하였다.

본인은 전부명령 송달 10개월 이후 A로부터 건물을 명도받았다. 본인은 보증금을 누구에게 얼마를 반환하여야 하는가. B는 전부명령 송달시까지 연체된 월세만을 공제하여야 한다고 주장하는데 맞는가?

A

임

대인의 임대보증금반환 의무와 임차인의 건물명도 의무는 동시이행관계에 있다. 따라서 임대인인 귀하는 임차인인 A로부터 건물을 명도받음과 동시에 그때까지 연체되어 있는 월세 및 관리비등을 공제한 잔액을 임차인 A에게 반환함이 원칙이다.

이러한 원칙은 임대보증금반환 청구채권이 B에게 전부되었다고 하더라도 달라지지 않는다. 즉 임대보증금반환 청구채권이 당초 A로부터 B에게로 전부 되더라도 임대인인 귀하로서는 종전에 A에게 항변할 수 있었던 모든 사유를 가지고 B에게 대항할 수 있다.

따라서 임대인인 귀하로서는 임대보증금 1억원에서 전부명령 송달시까지 연체된 10개월간의 월세 1,000만원을 공제할 수 있음은 물론이고 그 이후 A가 실제로 건물을 귀하에게 명도할때까지 연체한 10개월간의 월세 1,000만원 역시 공제할 수 있다. 만약 그동안 관리비가 연체된 것이 있다면 이것도 공제한 잔액을 전부채권자인 B에게 반환하면 될 것이다.

