

부산지방법원 2024. 12. 6 선고 2024나58012 판결 [보증채무금]

재판경과

부산지방법원 2024. 12. 6 선고 2024나58012 판결

부산지방법원 동부지원 2024. 7. 23 선고 2024가단110663 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 선린

담당변호사 김세은

피고, 항소인주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 에스엔케이

담당변호사 황예은

변론 종결 2024. 11. 8.

판결 선고 2024. 12. 6.

제1심판결 부산지방법원 동부지원 2024. 7. 23. 선고 2024가단110663 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 200,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 2. 7. B(개명 전 C)의 법정대리인 친권자 F, G와 평택시 D아파트 E호에 관하여 임대차보증금 200,000,000원, 임대기간 2022. 2. 25.부터 24개월로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 보증금 200,000,000원(이하 '이 사건 임대차보증금'이라 한다)을 B에게 지급하였다.

나. 원고는 2023. 1.경 피고와 보증기간을 2023. 1. 16.부터 2024. 3. 24.까지로 정하여 이 사건 임대차보증금 200,000,000원에 대한 전세금반환보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 임대차계약 종료일인 2024. 2. 25.로부터 3개월 전인 2023. 11. 27. B의 법정대리인 친권자 F에게 "요번 만기일에 맞춰서 나가려고 합니다 부탁드립니다"는 문자메시지를 보냈다(이하 '이 사건 갱신거절'이라 한다).

라. 원고는 이 사건 임대차계약의 기간이 지난 후에도 임대인 B으로부터 이 사건 임대차보증금을 지급받지 못하자 피고에게 이 사건 보증계약에 따른 보증금 지급을 청구하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1 내지 4, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었음에도 불구하고 원고는 임대인 B로부터 이 사건 임대차보증금을 지급받지 못하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 보증금 200,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고는 이 사건 갱신거절의 표시를 임대인 B의 공동친권자 중 한명인 F에게만 하였고 다른 공동친권자인 G에게는 갱신거절의 의사표시를 하지 않았으므로 이 사건 갱신거절 의사표시는 부적법하다. 따라서 이 사건 임대차계약은 묵시적 갱신되었으므로 원고의 임대인에 대한 임대차보증금반환채권이 발생하지 않았고 이 사건 보증계약의 보증기간이 만료되었으므로 피고는 지급의무가 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

임대차계약 갱신거절의 통지와 같은 준법률행위의 도달은 사회관념상 상대방이 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여 졌을 때를 지칭하고, 그 통지를 상대방이 현실적으로 수령하였거나 그 통지의 내용을 알았을 것까지는 필요하지 않다(대법원 1983. 8. 23. 선고 82다카439 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

앞서 든 증거들, 갑 제9 내지 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사실들을 종합하면, 원고가 2023. 11. 27. 이 사건 갱신거절 표시를 함으로써 임대인 B의 법정대리인인 F와 G는 각 그 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여있었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2024. 2. 25. 기간만료로 종료되었고 원고가 이 사건 보증계약의 보증기간 내에 피고에게 보증금을 청구하였으므로 피고는 원고에게 이 사건 보증계약에 따른 보증금 200,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

① 갑 제1호증의 기재에 의하면 임대인 B의 법정대리인으로 F만이 기재되어 있고, 갑 제4호증의 영상 및 기재에 의하면 이 사건 임대차계약과 관련한 연락은 B의 법정대리인 F이 주로 처리한 것으로 보인다.

② 갑 제9, 10호증의 각 기재에 의하면 원고가 임대인 B을 상대로 이 사건 임대차보증금반환 소송을

제기한 수원지방법원 평택지원 2024가단57024호에서 피고 B의 법정대리인 F은 '2024. 2. 24. 이 사건 임대차계약이 종료되었다'고 진술하였다.

③ 갑 제8, 11호증의 각 기재에 의하면 임대인 B의 법정대리인들인 F과 G는 같은 주소지에서 거주하고 있고, 이 사건 임대차계약이 2024. 2. 24. 기간만으로 종료되었음을 확인하는 임대차계약 종료 확인서를 작성하였는바, G 역시 원고의 이 사건 갱신거절의 통지를 알았거나 알 수 있었던 것으로 보인다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 보증금 200,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2024. 4. 16.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정성호

판사박우중

판사이광영