

서울중앙지방법원 2022. 2. 21 선고 2019가단5247357 판결 [임차보증금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 현정

담당변호사 신현식

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이수현

변 론 종 결 2021. 10. 25.

판 결 선 고 2022. 2. 21.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 1억 5,000만 원 및 이에 대하여 피고 B은 2019. 12. 27.부터, 피고 C는 2019. 12. 18.부터 각 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B은 2017. 7. 1. 원고와 사이에 피고 B이 원고에게 서울 관악구 D건물 E호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 임대차보증금 2억 9,000만 원, 임대차기간 2017. 9. 27.부터 2019. 9. 27.까지로 임대하되, 원고 소유의 서울 동작구 F건물, G호 (이하 ‘이 사건 원고 건물’이라 한다)가 재건축 중이므로, 재건축이 완료되어 원고가 재건축된 건물에 입주 시 임대차기간과 관계없이 피고 B이 원고에게 임대차보증금을 반환하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 그 무렵 피고 B에게 임대차보증금 2억 9,000만 원을 지급한 후 이 사건 건물을 인도받았다.

다. 그 후 이 사건 원고 건물의 재건축이 완료되어 원고는 2018. 4. 16. 재건축이 완료된 이후의 건물로 이주하였다.

라. 그러던 중 피고 B은 원고에게 임대차보증금 중 1억 원을 반환하였다.

마. 피고 C는 2019. 1. 3. 원고와 사이에 ‘원고가 피고 B으로부터 임대차보증금 중 1억 원만 지급받아 1억 9,000만 원의 임대차보증금이 남아 있는 상태인데, 피고 C는 피고 B의 임대차보증금 1억 9,000만 원의 반환채무를 연대보증한다’는 내용의 연대보증약정을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차기간이 만료되어 이 사건 임대차계약은 종료되었으므로, 피고 B은 이 사건 임대차계약의 임대인으로서, 피고 C는 연대보증인으로서 연대하여 원고에게 위 임대차보증금 잔액 1억 9,000만 원에서 원고가 피고들로부터 지급받았음을 자인하는 4,000만 원을 공제한 1억 5,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분

송달일 다음날인 피고 B는 2019. 12. 27.부터, 피고 C는 2019. 12. 18.부터 각 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 변제 주장에 관한 판단

피고들은, 피고 B이 원고의 아들에게 임대차보증금 중 일부를 변제하여 남은 임대차보증금 잔액이 1억 원에 불과하다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

나. 대출금 관련 주장에 관한 판단

피고들은, 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 일부를 H은행으로부터 대출받아 지급하였고, 원고는 피고 B으로부터 지급받은 금액을 우선 H은행에 대한 위 대출금 채무 상환에 사용하여야 하나, 이를 상환하지 않았으므로, 원고가 위 대출금을 갚기 전까지 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하나, 원고가 피고 B으로부터 돌려받은 임대차보증금을 우선 H은행의 위 대출금 상환에 사용하여야 한다는 약정을 체결하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로 위 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 기한 미도래 주장에 관한 판단

(1) 피고들의 주장

피고 C는 이 사건 원고 건물이 포함된 집합건물인 F건물 12세대 전부에 관하여 재건축사업을 진행하면서 원고를 포함한 4세대의 소유자로부터 재건축동의를 받은 다음 위 4세대 소유자들과 재건축사업 도급계약서를 체결하였는데, 위 계약에서 피고 C가 원고를 포함한 위 4세대 소유자의 이사비용과 임시 거주비를 부담하기로 정하였을 뿐만 아니라, 피고 C가 위 재건축 관련 원고에 대한 채무를 보증하기로 약정하였고, 이에 피고 C가 피고 B에게 요청하여 이 사건 임대차계약이 체결되게 된 것이다. 그럼에도 원고는 이후 I, J와 재건축사업계약을 체결한 후 I, J로 하여금 F건물에 관한 재건축이 완료되도록 하였다. 위 경위에 비추어, 이 사건 임대차계약은 원고와 피고 C 사이의

재건축사업 계약에 따른 피고 C의 손해를 담보하므로, 위 재건축사업의 정산이 완료되기 전까지는 이 사건 임대차계약이 종료되었다고 볼 수 없다.

(2) 판단

이 사건 임대차계약에서 이 사건 원고 건물이 재건축 중이므로, 재건축이 완료되어 원고가 입주 시 임대차기간과 관계없이 피고 B이 원고에게 임대차보증금을 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약에 따른 계약서(갑 제1호증)와 피고 C의 위 2019. 1. 3.자 보증계약에 따른 이행각서(갑 제2호증)에 피고들이 주장하는 ‘재건축사업의 정산이 완료되어야 이 사건 임대차계약이 종료된다’는 취지의 기재가 전혀 없는 사실, 이 사건 원고 주택에 관한 재건축이 K, J에 의하여 늦어도 2018. 4.경 완료된 사실을 인정할 수 있는바, 만약 피고들 주장과 같은 약정이 있었다면, 피고 C가 피고 B의 임대차보증금반환채무에 관하여 이 사건 임대차계약 체결일로부터 오랜 기간이 경과한 이후이자 이 사건 원고 주택에 관한 재건축이 완료된 이후인 2019. 1. 3.경 연대보증채무를 부담할 이유가 없는 점 등에 비추어, 갑 제3호증, 을 제1 내지 5호증에 의하여 인정되는 원고 등과 피고 C 사이의 각종 재건축 관련 약정 체결 사실만으로는 피고들의 위 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

라. 상계 주장에 관한 판단

(1) 피고들의 주장

원고는 피고 C에게 재건축에 동의한다는 의사를 표시하면서 계약 때부터 준공 때까지 재건축을 하지 못하게 하는 원인을 제공하거나 계약 해지 등 기타사항으로 재건축을 지연시킨 경우 356,200,000원의 배액을 배상하기로 약정하였음에도 위 약정에 위반하여 I, J와 사이에 F건물 재건축 관련 계약을 체결한 후 I, J로 하여금 F건물에 관한 재건축을 시행하도록 하였으므로, 피고는 위 약정에 따라 원고에 대하여 712,400,000원의 손해배상채권을 가진다. 피고 C는 위 피고 C의 손해배상채권과 원고의 위 임대차보증금반환채권과 상계한다는 의사를 표시하였으므로, 위 피고 C의 손해배상채권과 위 원고의 임대차보증금반환채권과 대등액에서 상계하면 원고의 채권은 모두

소멸하였다.

(2) 판단

피고들은 원고와 피고 C 사이에 원고가 피고 C에게 재건축에 동의한다는 의사를 표시하면서 계약 때부터 준공 때까지 재건축을 하지 못하게 하는 원인을 제공하거나 계약 해지 등 기타사항으로 재건축을 지연시킨 경우 356,200,000원의 배액을 배상하기로 약정(이하 ‘피고들 주장의 손해배상 약정’이라 한다)하였음을 전제로 이 부분 주장을 하고 있는바, 이에 관하여 본다.

을 제1호증의 기재에 의하면, 원고는 2016. 5.경 피고 C에게 원고 소유 건물을 포함한 F건물에 관한 재건축에 동의한다는 취지의 의사를 표시한 사실을 인정할 수 있고, 을 제2호증의 1, 2, 3, 4의 각 기재에 의하면, 피고 C는 2017. 5. 20. 집합건물인 F건물 12세대 중 4세대의 소유자인 원고, L, M, N과 사이에 주택재건축사업 도급계약서라는 제목으로 피고 C가 위 소유자들의 F건물 부지 지상에 다세대주택을 시공 완료하여 위 소유자들에게 1세대 주택을 제공하는 내용의 계약서를 작성한 사실을 인정할 수 있으며, 갑 제3호증, 을 제3호증, 을 제5호증 중 4쪽 이하의 각 기재에 의하면, 피고 C는 2017. 7. 9. 원고, L과 사이에 F건물 주택재건축사업 도급계약서라는 제목으로 재건축 관련 계약서를 작성한 사실을 인정할 수 있으나, 위 각 증거에 피고들 주장의 손해배상 약정과 관련된 내용은 기재되어 있지 않으므로, 위 각 증거는 피고들 주장의 손해배상 약정의 체결 사실을 증거가 되기에 부족하다.

을 제4호증의 1은 원고 이름 다음에 아무런 서명, 날인이 없을 뿐만 아니라, 그 서면에 피고들 주장의 손해배상 약정과 관련된 내용이 기재되어 있지 않다. 을 제4호증의 2는 원고가 아닌 L의 인영만이 날인된 서면이고, 그 서면 명의인에 원고의 기재가 없을 뿐만 아니라, 위 을 제4호증의 2가 을 제4호증의 1과 일체를 이루는 서면임을 인정할 아무런 자료가 없다. 을 5호증 중 1쪽은 원고 이름 다음에 아무런 서명, 날인이 없을 뿐만 아니라, 그 서면에 피고들 주장의 손해배상 약정과 관련된 내용이 기재되어 있지 않다. 을 제5호증 중 2, 3쪽은 원고가 아닌 M의 인영만이 날인된 서면이고, 그 서면 명의인에 원고의 기재가 없을 뿐만 아니라, 위 을 제5호증의 2, 3쪽이 을 제5호증의 1쪽과 일체를 이루는 서면임을 인정할 아무런 자료가 없다. 따라서 위 각 증거는 피고들 주장의 손해배상 약정 체결 사실을 증거가 되기에 부족하다.

증인 N, M의 각 증언은 피고들 주장의 손해배상 약정 체결과 무관한 사항에 관한 진술이므로, 위 각 증언으로 피고들 주장의 손해배상 약정 체결 사실을 인정할 수 없다.

그 외 피고들 주장의 손해배상 약정 체결 사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고들 주장의 손해배상 약정이 체결되었음을 전제로 하는 피고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로, 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김진영