

서울중앙지방법원 2023. 6. 21 선고 2022가단5089186 판결 [전세보증금반환청구]

전 문

원고 서울주택도시공사

소송대리인 법무법인 을지

담당변호사 진청아

피고 1. A

2. B

피고들 소송대리인 C

변론 종결 2023. 5. 31.

판결 선고 2023. 6. 21.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 85,000,000원 및 이에 대하여 2022. 9. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정 사실

1) 원고는 2018. 7. 6. 서울 성북구 D, 1층 전체(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 당시 소유자 겸 임대인 C과 임대차보증금 85,000,000원, 임대차기간 2018. 7. 31.부터 2020. 7. 30.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차'라 한다)을 체결하고, 임대인의 동의를 얻어 위 주택에 입주할 E에게 이 사건 주택을 전대하는 내용의 전대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약은 2022. 7. 30.까지 갱신되었다.

2) 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금이 2018. 7. 6. 및 2018. 7. 31. 임대인 C에게 지급되었고, 전차인 E은 2018. 7. 31.부터 이 사건 주택에 거주하였으며, 그 무렵 주민등록도 마쳤다.

3) C의 자녀인 피고들은 이 사건 임대차계약 기간 중인 2020. 12. 8. 이 사건 주택에 관하여 2020. 8. 28.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 2021. 7.경 이 사건 주택에 누수 등의 하자가 발생하였는데 당시 현황은 아래와 그림과 같다.

IMAGE: 안방누수현황1(이미지 생략)

IMAGE: 안방누수현황2(이미지 생략)

IMAGE: 안방누수현황3(이미지 생략)

IMAGE: 안방누수현황4(이미지 생략)

IMAGE: 안방누수현황5(이미지 생략)

IMAGE: 외부누수현황(이미지 생략)

5) 원고는 내용증명우편으로 2021. 7. 28. 피고들에게 이 사건 주택에 누수 등의 하자가 발생하여 이 사건 주택을 주거 목적으로 사용·수익할 수 없음을 알리며 2021. 8. 15.까지 수선의무를 이행하라는 내용의 공문을 발송하였으나 피고들은 이 사건 주택을 수선하지 아니하였다.

6) 원고는 내용증명우편으로 피고들에게, 2021. 8. 27. 이 사건 주택을 수선하여 달라고 요구하였으나 피고들이 이를 이행하지 않았음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 예정임을

통보하는 내용의 공문을, 2021. 10. 12. 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 공문을 각 발송하였다.

7) 전차인 E은 2021. 12. 10. 이 사건 주택에서 퇴거하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1(갑 제3 내지 5호증의 각 기재에 비추어 보면, 원고 대표자의 도장이 찍혀있는 사실이 인정되므로, 진정하게 성립된 문서로 추정된다. 피고들은 위 문건의 도장이 도용되었다고 주장하나 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다), 갑 제1호증의 2, 3, 갑 제2, 3, 4, 5호증(공문서이므로 진정성립이 추정된다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고들은 임대인으로서 민법 제623조에서 정한 임대차 목적물에 대한 수선의무를 다하지 않았고, 이로 인하여 임차인이 이 사건 임대차계약에 의하여 정해진 목적에 따라 이 사건 주택 전부를 사용·수익할 수 없게 되었다고 봄이 타당하고, 피고들의 위와 같은 수선의무 불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 2021. 10. 12.자 공문이 그 무렵 피고들에게 송달되었으므로[내용증명 우편물이 발송되고 반송되지 아니하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 그 무렵에 송달되었다고 볼 것이므로(대법원 1980. 1. 15. 선고 79다1498 판결, 대법원 1997. 2. 25. 선고 96다38322 판결 등 참고), 위 공문이 반송되었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인인 피고들에게 배달되었다고 보아야 한다], 이 사건 임대차계약은 원고의 이 사건 임대차계약 해지 의사표시에 의하여 적법하게 해지되었다[설령 피고들이 그 무렵 위 공문을 송달받지 못하였다고 하더라도 원고가 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분을 위 공문(갑 제5호증)과 함께 제출하여 위 소장 부분 및 공문 등이 2022. 9. 14. 피고들에게 도달하였음은 기록상 명백한바, 이 사건 임대차계약은 원고의 해지 의사표시로 그 무렵 적법하게 해지되었다고 할 것이다].

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산의 양수인인 피고들은 공동하여 위 해지에 따른 원상회복으로서 원고에게 임대차보증금 85,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 주택 인도일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 피고들에게 이 사건 소장 부분이 송달된 다음 날임이 기록상

명백한 2022. 9. 15.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고들의 주장에 관한 판단

○ 관할위반 관련 주장

피고들은, 이 사건 소는 관할위반으로 각하되어야 한다고 주장한다.

그러나 이송결정의 기속력은 당사자에게 이송결정에 대한 불복방법으로 즉시항고가 마련되어 있는 점이나 이송의 반복에 의한 소송지연을 피하여야 할 공익적 요청은 전속관할을 위배하여 이송한 경우라고 하여도 예외일 수 없는 점에 비추어 볼 때, 당사자가 이송결정에 대하여 즉시항고를 하지 아니하여 확정된 이상 원칙적으로 전속관할의 규정을 위배하여 이송한 경우에도 미친다(대법원 1995. 5. 15.자 94마1059, 1060 결정 등 참조). 이 사건 기록에 의하면, 원고가 피고들을 상대로 서울북부지방법원 2022가단110640호로 제기한 이 사건 전세보증금반환청구 소송은 2022. 3. 29.자 이송결정으로 이 법원으로 이송되었음을 알 수 있고, 위 이송결정에 대하여 피고들이 즉시항고를 제기하지 않아 확정되었음이 기록상 명백한 이상 이를 이송받은 이 법원은 위 이송결정에 기속되어 본안판단을 하여야 할 것이므로, 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

○ 이 사건 소송위임장 위조 관련 주장

피고들은, 원고 소송대리인의 소송위임장이 위조되었고, 원고 소송대리인은 원고로부터 적법하게 소송대리권을 수여받지 아니하였다는 취지로 주장한다.

그러나 이 법원에 제출된 원고 명의의 소송대리인 소송위임장이 위조되었거나 진정하게 성립되지 않았음을 의심할 만한 정황을 찾아볼 수 없고, 원고는 위 소송위임장에 기재된 바와 같이 '법무법인 을지'에 이 사건에 관하여 소송대리권을 수여하였다고 판단되므로, 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

○ 임차권등기명령 관련 주장

피고들은, 원고가 이 사건 주택에 대하여 마친 임차권등기명령은 법원조직법, 채권의 공정한 추심에 관한 법률, 민법, 민사소송법, 임차권 등기절차에 관한 규칙, 헌법, 주택임대차보호법 등 40개 이상의 법률 및 이 사건 임대차계약서 제4조에 반하여 무효라고 주장하나, 이를 인정할 만한 아무런 증거가

없으므로 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

○ 임차인의 고의 누수 관련 주장

피고들은, 전차인 E이 고의로 이 사건 주택에 누수가 발생하게 하는 등 이 사건 주택을 손괴하였으므로 원고는 피고들에게 임대차보증금의 반환을 구할 수 없고, 이 사건 주택의 원상복구비용과 손해배상금이 임대차보증금에서 공제되어야 한다는 취지로 주장하나 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 아니한다.

○ 기망에 의한 임대차계약이라는 주장

피고들은, 전차인 E이 이 사건 주택에 거주하지 않는 등의 사정에 비추어 보면 이 사건 임대차계약은 기망에 의하여 체결된 계약이라는 취지로 주장하나, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

○ 소멸시효 관련 주장

피고들은, 이 사건 임대차보증금 반환채권은 시효가 완성되어 소멸되었다는 취지로 주장한다.

이 사건 임대차계약 종료일이 2021. 10. 12. 무렵임은 앞서 본 바와 같고, 그때로부터 이 사건 소 제기 일인 2022. 3. 23.까지 소멸시효 기간인 10년이 도과하지 아니한 이상, 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용한다.

판사김민정

1) 원고는 종전 부진정연대채무 취지로 통용되던 '각자'라고 적었으나, 현재 같은 취지로 통용되는 '공동하여'로 고친다. 또한 원고의 청구취지 및 청구원인 기재 내용에 비추어 지연손해금의 기산일을 '이 사건 소장 부분 송달일 다음 날'로 선택한다.