

서울중앙지방법원 2023. 9. 22 선고 2023가단5159570 판결 [임대보증금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 우리로

담당변호사 주규환, 김건우, 양제상, 김준현

피 고 B

변 론 종 결 2023. 8. 18.

판 결 선 고 2023. 9. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 430,000,000원과 이에 대하여 2023. 7. 1.부터 2023. 7. 3.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2, 4 내지 7, 9, 10호증, 갑 제3호증의 1, 2, 3, 갑 제8호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 이 사건 임대차계약 체결

1) 원고는 2020. 6. 20. 피고와 사이에 서울 서초구 C건물 D호(이하 ‘이 사건 임대차목적물’이라 한다)를 임대차보증금 4억 3,000만 원, 임대차기간 2020. 7. 15.부터 2022. 7. 14.까지로 정하여 피고로부터 임차하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 피고에게 임대차보증금 4억 3,000만 원을 지급하였다.

나. 원고는 2022. 5. 21. 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통지하였다.다. 피고는 2022. 7.

7.경 원고에게 새로운 임차인을 구하기 힘들다 하면서 원고가 이 사건 임대차보증금을 조달하기 위해 대출받은 1억 원에 대한 이자를 부담할테니 이 사건 임대차보증금의 반환을 2개월 정도 유예하여 달라고 하였고, 원고는 임대차기간의 2개월 연장에 동의하였다.

라. 원고는 2022. 7. 7. 피고와 사이에 이 사건 임대차목적물에 관하여 임대차보증금 4억 3,000만 원, 임대차기간 2022. 7. 15.부터 2022. 9. 14.까지인 임대차계약서를 작성하였고, 원고는 위와 같이 작성된 대차계약서를 대출은행에 교부하여 대출금 상환을 2개월간 연장하였다.

마. 원고는 2022. 9. 12. 내용증명으로 이 사건 임대차보증금의 반환을 구하는 통지를 하였다.

바. 원고는 2023. 6. 29. 이 사건 임대차목적물의 점유 · 사용에 따른

전기요금 · 수도요금 · 가스요금을 모두 정산하고, 이 사건 임대차목적물을 원상회복한 후,

내용증명으로 피고에게 이 사건 임대차목적물을 인수할 것을 통지하였고, 그 통지는 2023. 6. 30.

피고에게 도달되었다.

2. 주장 및 판단

가. 원고의 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차기간은 종료하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 4억 3,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 주장

임차인이 이 사건 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에는 임대차계약은 전 임대차계약과 동일한 조건으로 갱신되는데, 원고는 이 사건 제1임대차기간이 끝나기 2개월 전 2022. 5. 14.을 경과한 후인 2022. 5. 21. 피고에게 이 사건 제1임대차계약의 해지를 통보하여 이 사건 임대차계약은 갱신되었으므로, 이 사건 임대차보증금의 반환을 구하는 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 판단

현행 임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정되어 2020. 12. 10. 시행된 것) 제6조 제1항은 ‘임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다’고 규정하고 있고, 부칙 제2조는 ‘제6조 제1항의 개정 규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용한다’고 규정하고 있다.

이 사건 임대차계약은 2020. 6. 20. 체결되었으므로, 이 사건 임대차계약은 현행 임대차보호법이 아닌 구 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정되기 전의 것)이 적용되는데, 구 주택임대차보호법 제6조 제1항은 ‘임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다’고 규정하고 있고, 원고는 이 사건 임대차기간이 종료하기 1개월 전에 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였으므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 갱신거절로 종료되었다고 봄이 상당하다. 설령 원고의 갱신거절이 부적법하다 하더라도 원고와 피고는 대출 연장을 위하여 임대차기간을 2022. 7. 15.부터 2022. 9. 14.까지로 하는 임대차계약서를 작성하였는데, 이는 이

사건 임대차계약이 종료된 후 새로운 임대차계약을 체결한 것으로 충분히 볼 수 있고, 임차인인 원고는 2년 미만으로 정한 임대차기간이 유효함을 주장할 수 있으므로(주택임대차보호법 제4조 제1항), 이 사건 임대차기간은 종료하였다. 피고의 주장은 이유 없다.

다. 소결론

피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 430,000,000원과 이에 대하여 원고가 인도의무의 이행제공을 다한 다음 날인 2023. 7. 1.부터 이 사건 2023. 6. 30.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일인 2023. 7. 3.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 조우연