

서울중앙지방법원 2024. 4. 16 선고 2023가단5193129 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 22 선고 2024나2021080 판결

서울중앙지방법원 2024. 4. 16 선고 2023가단5193129 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 청목

담당변호사 이주헌

피고B

변론 종결 2024. 3. 5.

판결 선고 2024. 4. 16.

주문

1. 피고는 원고에게 440,000,000원 및 이에 대하여 2023. 6. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

- 원고는 2021. 2. 23. 피고로부터, 부천시 C 외 4필지 지상 D건물 E호(이하 '이 사건 오피스텔'이라고 한다)를 임대차기간 2021. 4. 30.부터 2023. 4. 29.까지, 임대차보증금 4억 4,000만 원에 임차하였다.
- 원고는 임대차기간만료 2개월 전인 2023. 2. 23. 피고에게 임대차계약 갱신거절 및 보증금반환을 통지하였다. 그런데 피고는 신규세입자를 구해야 보증금을 지급할 수 있다는 취지로 답변하였다.
- 원고는 기간만료일인 2023. 4. 29. 부득이 짐 일부를 남겨두고 1차로 이사하였고 2023. 5. 8. 이 사건 오피스텔에 관하여 임차권등기를 마쳐 두었다.
- 원고는 2023. 5. 19. 나머지 짐을 옮기고 중간관리비를 정산하는 한편 피고에게 현관비밀번호를 알려주고 건물정문 출입용 카드키 1개(분실한 카드키 3개는 추후 정산 예정)를 식탁에 올려둠으로써 이사를 완료하였다. 원고는 이 사건 소제기 이후인 2023. 6. 1. 피고에게 이 사건 오피스텔에서 퇴거하였음을 통지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고가 이 사건 오피스텔의 점유를 해소하고 피고에게 퇴거를 통지한 2023. 6. 1.에는 이 사건 오피스텔 인도 의무(임차목적물반환의무) 이행을 완료한 것으로 인정된다.1) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금 4억 4,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2023. 6. 9.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관하여 살펴본다. ① 쌍방이 이 사건 오피스텔 내부를 확인해서 원상복구 여부를 확인하지 않은 이상 인도를 완료하였다고 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 이는 그 하자보수비를 피고가 반환할 임차보증금에서 공제할지 여부만 문제될 뿐, 목적물 인도 여부와는 무관하다(갑 제10호증의 1 내지 6에 의할 때, 원고가 임차인으로서 통상적 사용을 벗어난 행위를 하였다고 보기도 어렵다). 피고의 이 부분 주장은 이유 없다. ② 원고가 임차권등기를 말소하지 않은 이상 인도를 완료하였다고 볼 수 없다는 취지로도 주장한다. 그러나 임대인의 임대차보증금반환의무는, 임차인의 임차권등기말소의무와 동시이행관계에 있지 않고 오히려 먼저 이행되어야 할 의무이다(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다4529 판결 참조). 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사유창훈

1) ① 임차인이 임차목적물에서 퇴거하면서 그 사실을 임대인에게 알리지 아니한 경우에는 임차목적물의 명도의 이행제공이 있었다고 볼 수 없는데(대법원 2002. 2. 26. 선고 2001다77697 판결 참조), 이 사건에서는 위와 같이 원고가 피고에게 2023. 6. 1. 퇴거 사실을 통지하였다. ② 피고는 쌍방 협의 없는 이사는 정상적 인도절차가 아니라는 취지로도 주장하나, 이는 원고의 인도완료라는 객관적 사실을 부인할 만한 사유가 되지 못한다.