

수원지방법원 성남지원 2023. 7. 19 선고 2022가단255347 판결 [전세보증금 반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김승진

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2023. 7. 5.

판 결 선 고 2023. 7. 19.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산의 2층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 C호 59.59㎡를 인도받음과 동시에, 원고에게 450,000,000원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행 할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 피고는 2022. 1. 26. 원고에게 별지 목록 기재 부동산의 2층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 C호 59.59㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)를 다음과 같은 조건으로 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다).

○ 임대차 기간: 2022. 3. 10.부터 2024. 3. 10.까지

○ 전세보증금 450,000,000원(월 차임 없음)

○ 특약사항

(제2조) 등기상 용자금 D은행(1,512,000,000원)과 전세금 3층 보증금 (350,000,000원)이 설정되어 있음

(제5조) 전세보증금 일부(2억 원)는 대출금 상환에 사용하기로 함.

(제7조) 임대차보증금 지불 후 입주시까지 추가 대출 및 설정을 하지 않는다. 임대완료시 대출금 일부 상환금액에 대하여는 은행설정액을 감축하기로 한다.

나. 원고는 2022. 3월말 경까지 피고에게 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금 450,000,000원을 모두 지급하였다.

다. 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고를 상대로 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 의사표시를 하였다. 그 근거는 이 사건 임대차계약 중 특약사항 제5, 7조를 위반한 채무불이행이 있다는 것이었고, 위 해지의 의사표시는 2023. 1. 2. 피고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고의 중대한 채무불이행이 있는지

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 당시 특약사항으로 피고는 원고로부터 받은 전세보증금 중 2억 원은 대출금 상환에 사용하기로 하고(제5조) 임대완료시 대출금 중 일부 상환금액에 대하여는 은행설정액을 감축하기로 분명히 약정했다(제7조). 그럼에도 불구하고 피고가 이 사건 변론종결일 무렵까지 위 특약사항을 전혀 이행하지 않은 이상 이는 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있는 중대한 채무불이행에 해당한다고 보아야 한다[별지 목록 기재 부동산에 별도로 D은행의

근저당권(채권최고액 1,512,000,000원)과 전세보증금의 임차권(보증금 350,000,000원, 3층 부분)이 존재하므로 특약사항 제5, 7조는 임대차보증금의 회수에 관심이 많은 원고(임차인)에게 매우 중요한 내용으로 보아야 한다].

나. 이 사건 임대차계약의 해지와 전세보증금 반환의무의 성립

따라서 원고가 위와 같은 피고의 중대한 채무불이행을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한 것은 적법하다. 이 사건 임대차계약은 종료되었으므로, 원고가 구하는 바에 따라 피고는 원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에, 원고에게 전세보증금 450,000,000원을 지급할 의무가 있다. 원고의 주장은 이유 있다.

다. 피고의 주장에 관하여

피고는, 특약사항 중 ‘임대 완료 시 대출금 일부를 상환한다.’는 표현만으로는 대출금의 상환 일정을 확정할 수 없으므로, 대출금 상환의무의 이행기가 아직 도래하지 않았다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 이 사건 기록과 변론 전체의 취지에 따르면 특약사항 제2, 5, 7조의 내용과 그것이 포함된 전체적인 경위를 살펴보았을 때 ‘임대 완료 시’는 ‘이 사건 임대차계약이 체결된 후 피고가 원고에게 전세보증금을 지급했을 때’를 의미하는 것으로 충분히 해석할 수 있으므로, 대출금 상환의무의 이행기가 아직 도래하지 않았다는 취지의 피고 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

판사 방창현

부동산 목록

성남시 수정구 E 주건축물F동

[도로명주소] 성남시 수정구 G 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택 (3호 5가구)

지1층 147.21㎡

1층 90.63㎡

2층 114.59㎡

3층 114.59㎡

4층 104.07㎡ 끝.

별 지 도 면 (지층평면도)



