

수원지방법원 안산지원 2015. 8. 12 선고 2014가단33239 판결 [전세보증금잔액청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 7. 22.

판결 선고 2015. 8. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 26,926,130원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 27,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2012. 2. 28. C으로부터 안산시 상록구 D건물 제302호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 임차보증금 30,000,000원, 임대차기간 2014. 3. 29.까지로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 피고는 2013. 4. 30. C으로부터 이 사건 건물을 매수하고 2013. 6. 20. 자신 명의 로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2014. 10. 8. 원고에게 임차보증금 중 3,000,000원을 지급하였다.

라. 원고는 2014. 10. 12. 이 사건 건물에서 이사하면서, 이 사건 건물의 현관문을 잠가두고 피고에게 비밀번호를 알려주지 않고 있다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 임대차계약 기간만료 전 임대인 지위를 승계한 피고에게 이 사건 임대차계약 해지(갱신거절) 통보를 하였고, 피고는 이를 받아들였다.

따라서 이 사건 임대차계약은 끝났음에도, 피고는 임차보증금 중 3,000,000원 만을 반환하였으므로, 피고는 원고에게 나머지 임차보증금 27,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 임차보증금 반환의무의 발생 여부

1) 원고가 이 사건 임대차계약 기간만료 전 피고에게 이 사건 임대차계약 해지 또는 갱신거절 통보를 하였음을 인정할 아무런 증거가 없다.

2) 그러나 피고가 2014. 9. 원고로부터 이 사건 임대차계약 해지통보를 받은 후 부동산 중개사무소에

이 사건 건물의 임대를 의뢰한 사실을 자인하고 있다. 이에 피고가 2014. 10. 8. 원고에게 임차보증금 중 3,000,000원을 반환하였고, 원고가 그로부터 4일후인 2014. 10. 12. 이 사건 건물에서 이사를 간 사실을 종합하면, 원고와 피고는 2014. 10. 무렵 이 사건 임대차계약을 해지하기로 합의하였다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 이 사건 임대차계약은 끝났으므로, 다른 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임차보증금 중 나머지 27,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 지연손해금 발생여부

1) 임대차계약이 해지된 경우의 원상회복의무로, 임대인은 임차보증금 반환의무를, 임차인은 임차목적물 반환의무를 각각 부담하며, 위 의무들은 동시이행관계에 있다.

그런데 원고가 피고에게 임차목적물인 이 사건 건물 반환의무를 이행하고 있지 않은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 그와 동시이행관계에 있는 피고의 원고에 대한 임차보증금 반환의무가 이행지체 상태에 빠졌다고 볼 수는 없다.

2) 따라서 원고의 주장 중 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

3. 피고의 공제항변에 대한 판단

가. 피고 항변의 요지

피고는 원고로 인하여 다음과 같은 손해를 입었으므로, 이는 원고에게 반환할 임차보증금에서 공제되어야 한다.

1) 피고는 2014. 10. 8. 새로운 임차인인 E와 이 사건 건물 임대차계약을 맺고, 그로부터 계약금 3,000,000원을 지급받아 원고에게 임차보증금을 반환하였다. 그럼에도 원고가 E의 입주 예정일인 2014. 10. 12. 이 사건 건물의 인도를 거부하는 바람에 위임대차계약은 깨졌다.

그렇다면 위 임대차계약은 원고의 잘못으로 깨진 것이므로, 계약금 3,000,000원을 지급받은 원고는 피고에게 그 배액인 6,000,000원을 배상하여야 한다.

2) 원고는 스스로 임차보증금 잔금을 지급받는 것을 거부한 후, 거짓된 내용으로 가압류를 신청하여

이 사건 건물 등에 관한 가압류기입등기가 마쳐지도록 하였고, 피고는 대출을 받아 위 가압류 해방공탁금을 마련하여 위 가압류기입등기를 말소하였다.

따라서 원고는 위 대출금 이자 1,778,000원을 배상하여야 한다.

3) 피고는 이 사건 건물의 관리비를 월 10,000원으로 정하였다. 그런데 원고는 2013. 7. ~ 2015. 7.의 25개월 동안 관리비로 80,000원만을 지급하였다. 따라서 원고는 나머지 관리비 170,000원을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 계약금 부분

을 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2014. 10.8. E와 이 사건 건물 임대차계약을 맺은 사실이 인정되고, 피고가 같은 날 원고에게 3,000,000원을 지급한 사실, 원고가 2014. 10. 12. 피고에게 이 사건 건물을 인도하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 피고의 원고에 대한 이 사건 건물 인도청구권과 원고의 피고에 대한 임차보증금 반환청구권이 동시이행관계에 있음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고가 2014. 10. 12. 피고에게 이 사건 건물 인도를 거절하였다고 하더라도, 피고가 원고에게 임차보증금을 모두 반환하지 않은 이상, 이는 원고가 자신의 법적인 권리를 정당하게 행사한 것에 지나지 않는다. 그러므로 설령 이로 인하여 피고와 E가 맺은 임대차계약이 깨졌다고 하더라도, 원고가 그에 따른 피고의 손해를 배상할 의무는 없다고 봄이 타당하므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 해방공탁금 대출금 이자 부분

원고가 이 사건 임차보증금 잔금 27,000,000원을 보전하기 위하여 2014. 11. 6. 수원지방법원 안산지원 2014카단4055호로 부동산가압류 결정을 받았고, 피고가 2015.1. 27. 위 법원 2015카기45호로 해방공탁에 의한 위 가압류 집행취소 결정을 받은 사실은 이 법원에 현저하다.

그러나 원고가 피고에 대한 임차보증금 반환청구권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 가압류 신청은 원고가 자신의 권리를 보전하기 위하여 한 정당한 권리행사에 지나지 않는다. 뿐만 아니라 피고가 가압류 집행취소를 위한 해방공탁금을 마련하기 위하여 대출을 받음으로써 생긴 대출금 이자

상당의 손해는 이른바 특별손해에 해당한다. 그런데 원고가 이와 같은 사정을 알았다거나 알 수 있었다는 점에 대하여 피고의 아무런 주장·증명이 없다. 더구나 대출금 이자 액수가 1,778,000원에 달한다는 점을 증명할 아무런 증거도 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 관리비 부분

을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물의 관리비는 월 10,000원인 사실이 인정된다.

그러나 원고가 2014. 10. 12. 이 사건 건물에서 이사를 갔고, 그 무렵 이 사건 임대차계약이 끝난 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고는 이 사건 임대차계약이 끝난날까지만 관리비 납부의무를 부담하므로, 원고가 2013. 7. ~ 2014. 10. 12. 지급할 관리비는 합계

153,870원[150,000원(2013. 7. ~ 2014. 9.의 15개월 관리비) + 3,870원(2014. 10. 1. ~ 2014. 10. 12.의 12일 관리비, 원 미만은 버린다)]이 된다.

따라서 원고는 피고에게 미납 관리비 73,870원(153,870원 - 80,000원)을 지급할 의무가 있으므로, 피고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있고, 나머지 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 26,926,130원(27,000,000원 - 73,870원)을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 정인영