

수원지방법원 안양지원 2024. 6. 12 선고 2023가단128298 판결 [보증금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 한두환

피 고 B

변 론 종 결 2024. 5. 29.

판 결 선 고 2024. 6. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2023. 9. 2.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 각자 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시 : 별지 청구원인 및 변경된 청구원인 기재와 같다.
2. 적용법조 : 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

판사 유혜주

청 구 원 인

1. 당사자들의 지위

원고는 '경기도 과천시 C, D 호'(이하 '임대차 목적물'이라 합니다.)의 임차인이고, 피고는 임대차 목적물의 임대인입니다(갑 제1호증 2017. 9. 18.자 임대차계약서, 갑 제2호증 2019. 8. 13.자 임대차계약서, 갑 제3호증 2021. 11. 1.자 임대차계약서, 갑 제4호증 2022. 9. 20.자 임대차계약서, 갑 제19호증 임대차 목적물 등기부등본 참조).

2. 사건의 경위 및 피고의 보증금 반환의무

가. 임대차계약의 체결과 보증금의 중액

1) 최초계약

원고는 2017. 9. 18.에 피고와 임대차 목적물에 대하여 보증금 금 3억5천만원, 2017. 11. 1.부터 2019. 11. 1.까지로 하는 임대차계약을 체결하였

습니다(갑 제1호증 참조). 원고는 2017. 10. 11.에 확정일자 날인을 받았고(갑 제5호증 확정일자부 참조), 2017. 11. 1.에 전입신고 하였습니다(갑 제6호증 원고 주민등록초본 참조). 원고는 보증금 금 3억5천만원을 다음과 같이 지급하였습니다.

지급일	금액	비고	참고
2017. 9. 18.	20,000,000	원고의 배우자가 지급하였습니다.	갑 제7호증의1 금 2천만원 지급내역 참조
2017. 9. 21.	15,000,000	원고의 배우자가 지급하였습니다.	갑 제7호증의2 금 1천5백만원 지급내역 참조
2017. 11. 1.	270,000,000	전세자금대출 ¹⁾ 을 받아 지급하였습니다.	갑 제7호증의4 금 2억7천만원 지급내역 참조
2017. 11. 1.	45,000,000	원고의 배우자가 지급하였습니다.	갑 제7호증의5 금 4천5백만원 지급내역 참조

2) 2019. 8. 13. 갱신계약

원고는 2019. 8. 13.에 피고와 보증금을 금 4천만원을 증액하고, 임대차 기간을 2019. 11. 2.부터 2021. 11. 2.까지로 하는 갱신계약을 체결하고(갑 제2호증 참조), 2019. 8. 13.에 확정일자 날인을 받았습니다(갑 제5호증 참조). 증액된 보증금 금 4천만원은 다음과 같이 지급하였습니다.

1) 갑 제7호증의3 전세자금대출 약정서 참조

지급일	금액	비고	참고
2019. 8. 13.	10,000,000	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제8호증의1 글 1천만원 지급내역 참조
2019. 8. 13.	10,000,000	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제8호증의2 글 1천만원 지급내역 참조
2019. 10. 18.	10,000,000	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제8호증의3 글 1천만원 지급내역 참조
2019. 10. 18.	10,000,000	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제8호증의4 글 1천만원 지급내역 참조

3) 2021. 11. 1. 갱신계약

원고는 2021. 11. 1.에 피고와 보증금을 금 1천만원을 증액하고, 임대차 기간을 2021. 11. 2.부터 2022. 11. 2.까지로 하는 갱신계약을 체결하고(갑 제3호증 참조), 2021. 11. 12.에 확정일자 날인을 받았습니다.(갑 제5호증 참조) 증액된 금 1천만원은 다음과 같이 지급하였습니다.)

지급일	금액	비고	참고
2021. 11. 1.	5,000,000	원고가 지급하였습니다.	갑 제9호증의1 글 5백만원 지급내역 참조
2022. 1. 23.	5,000,000	원고가 지급하였습니다.	갑 제9호증의2 글 5백만원 지급내역 참조

4) 2022. 9. 20. 갱신계약

원고는 2022. 9. 20.에 피고와 보증금을 금 4천만원을 증액하고, 임대차

기간을 2022. 11. 2.부터 2023. 11. 2.까지로 하는 갱신계약을 체결하고(갑 제4호증 참조), 2022. 9. 21.에 확정일자 날인을 받았습니다.(갑 제5호증 참조) 증액된 금 4천만원은 다음과 같이 지급하였습니다.

지급일	금액	비고	참고
2022. 9. 20.	5,000,000	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제10호증의1 금 5백만 원 지급내역 참조
2022. 9. 20.	10,000,000	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제10호증의2 금 1천만 원 지급내역 참조
2022. 9. 20.	10,000,000	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제10호증의3 금 1천만 원 지급내역 참조
2022. 9. 23.	9,850,000 ²⁾	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제10호증의4 금 9백8 십5만원 지급내역 참조
2022. 10. 18.	4,950,000 ³⁾	원고의 배우자가 지급하였 습니다.	갑 제10호증의5 금 4백9 십5만원 지급내역 참조

5) 소 결

이상과 같이, 원고는 피고에게 금 4억4천만원을 보증금으로 지급하였습
니다.

나. 계약의 해지

2) 30원고가 피고와 증액된 보증금 금 4천만원 중 잔금 1천5백만원은 2022. 11. 2.에 지급하기로 하였는데(갑 제4호증 참조), 피고가 사정이 급박하다면서, 미리 지급해줄 경우, 원고가 대출(아이니스 통장)을 통해서 지급해
야 함을 집언하여 일부 금원을 받은 것으로 하고 갈려주겠다고 하였고, 피고가 갈려준 금액은 금 2십만원에
해당합니다.

1) 원고와 피고의 임대차 목적물에 대한 임대차계약의 만료일은 2023. 11. 2.입니다. 이에 원고는 2023. 5. 18.에 피고와 함께 거주하는 피고의 아들 E에게 갹신거절의 의사를 표시하였습니다. 원고는 임대차계약을 체결할 때마다 피고의 아들과 만나 계약서를 작성하였고, 피고의 아들이 실질적으로 관리를 해왔습니다.

The image displays four pages of a document, possibly a passport or an official form, with extensive redaction using black boxes. The text is in Korean. The pages contain fields for personal information, dates, and official stamps. The redactions obscure names, dates, and other identifying details.

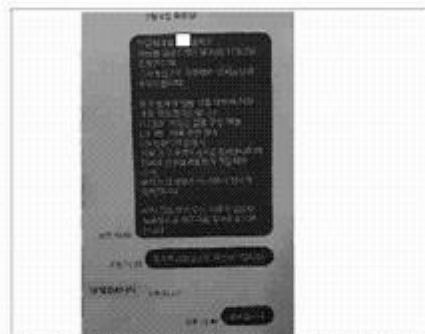
The pages are labeled at the bottom as:

- 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 갑 제4호증 참조



갑 제11호증 2023. 5. 18. 피고의 대리인과의 문자 참조

원고는 2023. 5. 18.에 피고의 자 E에게 새로운 거주지를 구하기 위하여 보증금의 10%에 해당하는 금액을 임대차기간 만기 3개월전에 지급하여 줄 수 있는지를 문의하였었는데, 시간이 흘러도, 이에 대하여 피고를 비롯한 피고의 대리인은 원고에게 아무 말이 없어, 2023. 7. 4.에 재차 갱신건의 의사를 통지하였습니다.



갑 제12호증 2023. 7. 4. 피고의 대리인과의 문자 참조

그럼에도 불구하고, 피고는 원고에게 보증금 금 4억4천만원을 반환하지 않고 있을 뿐만 아니라, 내용증명을 보내도 수령하지 않는 등 회피하고 있습니다(갑 제13호증 내용증명, 갑 제14호증 우체국 등기조서 참조).

2) 원고는 피고에게 임대차 목적물에 대한 원고와 피고 사이의 임대차계약은 종료되었음을 통지하며, 원고와 피고의 임대차계약이 종료됨에 따라 피고가 원고에게 보증금 금 4억4천만원을 즉시 반환하여 줄 것을 본 소장을 빌어 다시 한번 통지합니다.

3) 소 결

이상과 같이 원고가 피고의 대리인 피고의 자 E에게 통지한 바에 따라, 원고와 피고 사이의 임대차계약은 종료되었다 할 것이고, 피고가 이를 부정한다 하여도, 본 소장을 통해 원고와 피고 사이의 임대차계약의 종료의 사실을 통지하므로, 원고와 피고 사이의 임대차계약이 종료된다는 점은 다툼의 여지가 없다고 하겠습니다.

3. 해지의 효과 - 보증금의 반환

원고와 피고 사이의 임대차계약이 해지됨에 따라, 피고는 원고에게 보증금
금 4억4천만원을 반환하여야 합니다. 그런데 피고는 현재 원고에게 보증금
금 4억4천만원을 반환할 자력이 부족한 것으로 보입니다. 몇 명의 사람들이
임대차 목적물을 살려보았지만, 임대차계약이 체결되었다는 소식은 들리지
않고 있고, 공인중개사에게 문의해보니, 피고에게 요즘 시세가 떨어져서 보
증금을 낮추어야 새로운 세입자를 구할 수 있을 것 같다고 하였는데, 피고가
금 4억4천만원을 고수하여 새로운 세입자를 구하는 것이 쉽지 않을 것 같다
고 하였습니다. 더군다나, 피고가 거주하고 있는 곳의 건물등기부등본과 토
지등기부등본을 발급하여 보니, 다수의 채납이력과 고액의 근저당권이 설정
되어 있을 뿐만 아니라, 가압류까지 설정되어 있었습니다(갑 제15호증 경기
도 과천시 F 건물등기부등본, 갑 제16호증 경기도 과천시
F 토지등기부등본 참조).

29	가설목	2022년 12월 12일 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호	수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호	수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호
[특이사항] 수원시 15층 13호 13호				
30	가설목	2022년 12월 12일 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호	수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호	수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호 수원시 15층 13호

갑 제15호증, 갑 제16호증 참조

이에 원고는 피고를 상대로 보증금반환을 청구하게 되었습니다.

4. 청구금액에 대하여

원고는 피고와 최초 임대차계약을 체결할 당시, 최초 보증금액 금 3억5천 만원을 반환받을 수 있는 보험을 가입하였는바(갑 제17호증 보험증서 참조), 보증금 금 4억4천만원 중 금 3억 5천만원을 차감한 금 9천만원만을 청구합니다. 다만, 보험금을 받는 것에 문제가 발생할 시 청구금액을 확장하고자 합니다.

5. 소송고지의 필요성

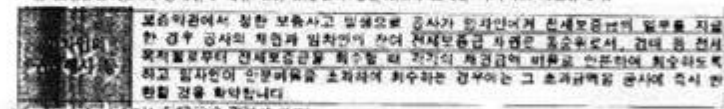
원고는 피고에게 4억4천만원의 보증금 전액을 청구하여야 하고, 원고가 주택도시보증공사(HUG)로부터 보험금을 받게 되면 주택도시보증공사는 그 범위 내에서 원고를 송계해야 함이 원칙일 것입니다. 원고는 우선 일부청구로서 9천만원을 청구하나 향후 청구취지를 확장할 수 있고, 주택도시보증공사의 보증채무 이행 여부에 따라 송계할 수도 있으므로, 소송고지를 신청합니다.

또한 주택도시보증공사가 보증채무를 이행하여, 원고가 9천만원에 대해서만 판결을 받는다면, 장차 원고가 피고에게 승소한 금액에 대해서는 주택도시보증공사가 우선권을 같이 주장할 수 없을 것입니다.⁴⁾

6. 결어

원고는 피고가 보증금을 올려 달라고 할 때, 너무 과다하다고 여겼지만, 계속되는 부동산 가격의 상승으로 인해 오히려 거자먹기식으로 피고의 요구를 수용할 수 밖에 없었습니다. 피고의 요구를 수용하기 위해 이자가 부담이 되더라도 대출(마이너스)을 받아야만 했습니다. 원고는 자녀의 통학 등의 문제와 편의시설 부족에 따른 생활의 불편을 해소하고, 피고에게 보증금을 지급하기 위해 대출을 받았던 대출금 등 이자의 부담을 줄이기 위해 임대차계약을 해지하고 거주지를 이전하고자 한 것인데, 피고는 보증금을 반환할 생각을 하지 않고 있습니다. 내 집이 없어 대출을 받아 임대차를 전전하는 원고의 처지를 헤아려 주시기를 부탁드립니다.

4) 원고가 주택도시보증공사와 보증을 가입할 당시 확인서를 작성하였는데, 주택도시보증공사가 원고에게 제공되는 보증금은 원고의 임대인에 대한 전손 보증금과 동순위로서 효력을 가지기로 하였습니다.



(금 제18호 중 전세금임대보증금 확인서 참조)

변경된 청구원인

원고는 기존 청구원인을 유지하되, 상충하는 부분에 대하여 본 청구취지 및 청구원인 변경 신청서와 같이 변경합니다.

1. 소장 송달과 소송사건의 고지에 대하여

법원에서는 피고에게 2023. 12. 15.에 소장고지서, 2023. 12. 19.에 소장부분을 발송하였는데, 2023. 12. 26.제분부재로 송달이 안되었습니다. 간략히 언급하면, 피고는 원고를 제외한 다른 임차인들에게도 보증금을 반환하지 못하여 우편물을 회피하는 상황이었습니다¹⁾. 이에 원고는 원고의 남편으로 하여금 피고에게 문자로 소장을 보내고, 이를 피고에게 고지하였습니다(갑 제 20호증의1 2023. 12. 29.문자, 갑 제20호증의2 피고에게 보낸 문자, 갑 제 20호증의3 원고의 배우자와 피고의 통화 참조). 원고의 배우자는 원고의 피고와의 통화에서 피고에게 소장 등을 문자로 보낸 사실을 고지하였고, 피고는 원고의 배우자에게 '압류를 뭐 하든지 부동산에 내놔가지고 나가야지, 돈을 쌓아놓고 있는 사람이 어디있어요, 법으로 고소하세요', '소송하든지 맘대로 하세요'라고 하는 등 피고 스스로도 원고에게 보증금을 반환해야 한다는

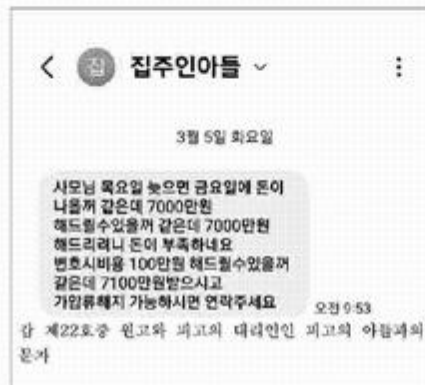
¹⁾ 이하 해당 부분에서 상세하게 기재하였습니다.

사실은 잘 알고 있습니다. 아울러 소송을 제기하였음을 전함으로서 임대차계약 해지의 의사를 분명히 하였습니다.

2. 청구금액의 변경 - 피고의 일부 변제

가. 원고는 피고 소유 'F [] 건물과 토지', 'G [] 토지'에 대하여 수원지방법원 안양지원 2023카단12645 부동산가압류 결정을 받았었습니다(갑 제21호증의1 F [] 건물등기부등본 제3페이지 갑구 순위번호 12, 갑 제21호증의2 F [] 토지등기부등본 제4페이지 순위번호22, 갑 제21호증의3 G [] 토지등기부등본 제3페이지 순위번호19 참조). 이와 관련하여, 피고의 대리인인 피고의 아들이 2024. 3. 5.에 원고에게 연락하여, 원고의 청구금액 금 90,000,000원 중 금 70,000,000원을 지급해 주겠다고 하면서, 소송비용은 금 1,000,000원을 지급하는 것으로 해달라고 하 소연하였습니다(갑 제22호증 원고와 피고의 대리인인 피고의 아들과의 문자 참조). 원고는 고심 끝에 약간의 손해가 있더라도 빨리 보증금을 반환받고자 하는 마음에 2024. 3. 7.에 금 71,000,000원을 받고(갑 제23호증 금 71,000,000원 지급받은 내역 참조), 수원지방법원 안양지원 2023카단12645 부동산가압류를 취소에 동의하여 주었습니다(갑 제21호증의1 제3페이지, 갑

제21호증의2 제4페이지, 갑 제21호증의3 제3페이지 참조). 이에 청구금액을 금 20,000,000원으로 변경하고, 소송비용은 각자 부담하는 것으로 청구취지를 변경하였습니다.



나. 금 2천만원의 미변제

원고는 원고가 피고의 처지를 헤아려 배려하여 주었기에 피고가 원고에게 금 20,000,000원을 곧 지급할 것으로 생각하였고, 피고가 원고에게 금 20,000,000원을 지급하는대로 본 소송을 취하하려고 하였는데, 피고가 2024. 3. 7.에 원고에게 금70,000,000원을 지급한 후로 현재까지 지급하지

아니하고 있습니다.

3. 조속한 판결의 필요성 - 피고의 변제자력에 대한 의구심

가, 원고는 피고의 처지를 헤아려 피고를 배려하여 청구금액 금 90,000,000원의 가압류를 금70,000,000원만 받고 해제해주고, 피고가 나머지 금 20,000,000원을 곧 반환해줄 것으로 믿었습니다. 하지만 저금에 이르러서야 피고가 변제자력에 문제가 있다는 점을 알게 되었습니다.

나, 원고가 부동산가압류 취소를 동의해 준 'F [] 건물과 토지', '[] G [] 토지' 등기부등본을 보면, 이 부동산들을 공동담보로 하여, 채권 최고액 금 720,000,000원의 근저당권을 설정하였고(갑 제21호증의1 제5페이지 순위번호10 참조), 이 외에도 다음과 같은 근저당권 내역이 있습니다.

순위 순위번호	등기목적	채권최고액	참고
1	근저당권설정	780,000,000	갑 제21호증의1 제3페이지
2	근저당권설정	180,000,000	갑 제21호증의1 제3페이지
4	근저당권설정	41,000,000	갑 제21호증의1 제4페이지
5	근저당권설정	130,000,000	갑 제21호증의1 제4페이지
6	근저당권설정	169,000,000	갑 제21호증의1 제4페이지
8	근저당권설정	50,000,000	갑 제21호증의1 제5페이지
9	근저당권설정	240,000,000	갑 제21호증의1 제5페이지

즉, 'F [] 건물과 토지', 'G [] 토지'에 설정된 근저당권 채권최고액은 금 2,310,000,000원으로서 채무액이 상당합니다.

다. 이 외에도 원고가 거주중인 건물의 H 호는 금 450,000,000원의 보증금반환청구권을 가지고 있는 임차인 장삼모가 2024. 4. 19.에 강제경매개시결정을 받았고(갑 제24호증 I 호 집합건물등기부등본 제3페이지 참조), J 호는 채권최고액 금 650,000,000원의 근저당권자 K 조합이 2023. 10. 25.에 임의경매개시결정을 받았습니다(갑 제25호증 I 호 집합건물등기부등본 제3페이지 참조).

라. 따라서 원고가 피고로부터 금 20,000,000원을 변제받으려면, 임차인 L 가 진행중인 경매사건 수원지방법원 안양지원 M 의 해당 요구종기일인 2024. 7. 2.까지 채권신고 및 배당요구신청을 해야하는 상황입니다(갑 제26호증 수원지방법원 안양지원 M 경매사전검색 참조).

4. 결어

원고는 피고의 대리인인 피고의 아들에게 한 2023. 5. 18.자와 2023. 7. 4. 문자를 통해 갹신거절의 의사표시를 하였고, 이에 더하여, 2023. 12. 29.자에 피고에게 직접 소장을 전달하는 등 임대차종료 의사를 분명히 하였습니

다. 더군다나 피고는 임대차보증금 일부 금 70,000,000원을 원고에게 반환하는 등 원고와 피고 사이의 임대차계약이 종료되었음은 논쟁의 여지가 없습니다. 다만, 피고가 원고에게 금 20,000,000원을 반환하는 등 이행의 문제가 있는데, 피고의 변제자력에 문제가 있어보이는 바, 원고가 수원지방법원 안양지원 M 강제경매사건에 배당요구종기일인 2024. 7. 2. 이전에 채권신고 및 배당요구신청을 하여 피고로부터 금 20,000,000원을 회수할 수 있도록 배려하여 주시기를 간곡히 부탁드립니다.

