

수원지방법원 여주지원 2022. 5. 31 선고 2021가단19738 판결 [전세보증금 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2022. 5. 17.

판 결 선 고 2022. 5. 31.

## 주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 100,789,027원과 이에 대하여 2021. 1. 27.부터 2021. 11. 17.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 각자 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 2016. 3. 18. 피고들에게서 경기 양평군 D 대 734㎡와 그 지상 2층 단독주택(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 임대차보증금 3억 5,000만 원, 기간 2016. 5. 5.부터 2018. 5. 4.로 정하여 임차하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다). 나. 위 임대차계약 당시 이 사건 부동산에는 2009. 6. 29. 마쳐진 E조합의 채권최고액 3억 6,000만 원인 근저당권설정등기가 있었는데, E조합은 2020. 5. 28. 이 사건 부동산에 관하여 담보권실행을 위한 경매개시결정을 받았다(이하 ‘이 사건 경매’라고 한다). 다. 위 경매에서 원고가 이 사건 부동산을 608,100,000원에 경락하였고, E조합이 352,829,500원, 임차인인 원고가 249,210,973원을 각각 배당받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증

### 2. 판단

위 인정사실에 따르면, 위 경매에서 원고의 임차권이 매각으로 소멸하였으므로 임대인인 피고들은 원고에게 임대차보증금 중 원고가 배당받지 못한 나머지 금액 100,789,027원(= 3억 5,000만 원 - 249,210,973원)을 반환할 의무가 있다.

피고들은 이 사건 경매 이전에 형편이 어려워져 이 사건 부동산을 10억 원 이상에 급매로 내놓았는데 시간이 지나도 매매가 성사되지 않았고, 부동산중개업자에게서 세입자(원고)가 집 관리를 너무 안 해서 폐허 수준이라 매매가 되지 않는다고 들었는데, 원고의 선관주의 위반으로 매매도 되지 않고 감정가도 낮아졌으므로 피고들이 입은 손해를 고려하여야 한다고 주장한다.

그러나 피고들이 제출한 증거만으로 원고가 선관주의 의무를 위반하여 이 사건 부동산의 가치를 감소시켰음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

판사 김수정