

수원지방법원 여주지원 2024. 11. 14 선고 2024가단20395 판결 [전세보증금반환 청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 10. 17.

판 결 선 고 2024. 11. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 1억 6,500만 원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1 내지 3호증의 각 기재를 종합하여 인정할 수 있다. 원고는 2021. 11. 6. 피고로부터 이천시 C 다세대주택 D호 58.54㎡(이하 ‘이 사건 부동산’)를 보증금 1억 6,500만 원, 임대차기간 2022. 1. 19.부터 2024. 1. 19.까지로 하는 내용으로 임차(이하 ‘이 사건 임대차계약’)한 뒤 피고에게 2022. 1. 19.까지 1억 6,500만 원을 보증금으로 지급하였다. 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고가 전세자금 대출을 받지 못할 경우 계약을 해지하고 보증금은 위약금 없이 반환하고, 2022. 8. 31.까지 보증보험 가입이 안될 경우 보증금을 반환해주기로 약정하였다.

2. 주장 및 판단

이 사건 임대차계약의 종료 시점에 관하여 본다.

원고 제출의 증거들만으로는 원고와 피고가 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 이 사건 임대차계약의 갱신거절의 통지 또는 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 통지를 하였다는 점을 인정하기에 부족하므로, 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 임대차기간이 만료된 2024. 1. 19.경 이 사건 임대차계약은 동일한 조건으로 묵시적으로 갱신되었다고 봄이 타당하다. 그러나 갑 3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2024. 1. 11.경 피고에게 보증보험 가입이 가능한 정도로 전세금을 감액해주지 않는 한 이 사건 임대차계약을 유지할 의사가 없다는 취지의 문자를 전달하였고, 2024. 4. 24. 이 사건 임대차보증금의 반환을 촉구하는 내용의 문자를 전달한 사실이 인정되는바, 2024. 1. 11.경 이 사건 임대차계약의 해지 의사표시가 있었다고 할 것이고, 달리 원, 피고 사이에 임대차보증금 감액 등 조건변경에 대한 합의가 있었다는 자료가 없는 이상 피고가 원고로부터 그 해지 통지를 받은 날부터 3개월이 지난 2024. 4. 11.경 이 사건 임대차계약은 해지되었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 1억 6,500만 원을 지급할 의무가 있다.

피고는 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 후 1년 뒤에 보증금을 반환하기로 원고와 약정하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 유현영