

수원지방법원 평택지원 2022. 10. 19 선고 2022가단55147 판결 [전세보증금 반환청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2022. 7. 13.

판 결 선 고 2022. 10. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 10,342,210원과 이에 대하여 2022. 4. 29.부터 2022. 10. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 24,142,210원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2004. 7. 26. 평택시 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 아파트에서 거주하다가, 2017. 5. 13.경 이 사건 아파트에서 현재의 주소지로 이사하였다.

다. 원고는 2017. 6. 26. 이 사건 아파트로 이사하여 이 사건 아파트에서 거주하기 시작하였다.

라. 이 사건 아파트에 관하여 근저당권자인 한국자산관리공사의 신청에 따른 임의경매가 개시되었고, 2021. 12. 9. 임의경매(이하 '이 사건 임의경매'라 한다)에 따라 제3자에 매각되었다.

마. 이 사건 임의경매 절차에서 원고는 소액임차인으로서 2,300만 원을 배당받고, 피고는 소유자로서 20,207,120원을 배당받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장

가. 원고의 청구

원고는 2017. 5. 9.경 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 보증금을 7,000만 원, 계약기간을 5년으로 하는 임대차계약을 체결하였다. 원고는 피고에게 보증금 2,700만 원을 직접 지급하고, 피고의 이사비용 170만 원, 피고가 이 사건 아파트 아랫집에 지급하여야 할 누수 수리비 285만 원, 피고가 공사해주기로 한 샷시 공사 비용 1,380만 원, 피고가 2017. 6. 15.경 퇴거할 때 미지급한 관리비 1,792,210원 합계 20,142,210원을 보증금 지급에 갈음하여 대신 지급하였다. 원고가 위와 같이 지급한 보증금 합계 47,142,210원 외에 원고가 미지급한 22,857,790원은 원고가 피고에게 빌렸다고 할 것이므로, 대여금 채권으로 상계하고 배당받은 소액보증금을 공제한 24,142,210원을 청구한다.

나. 피고의 주장

원고는 피고와 임대차계약을 체결하지도 않았고, 보증금을 받은 사실도 없다.

3. 판 단

가. 원고와 피고 사이의 임대차계약 체결

1) 원고와 피고 사이에 2017. 5. 9.자로 보증금 7,000만 원의 임대차계약서가 작성되었다(갑 제1, 6호증).

그러나 문서의 진정성립에 대한 입증책임은 이를 주장하는 자에게 있음이 원칙이고, 사문서에 있어서 그 진정성립을 상대방이 다툴 경우에는 제출자가 이를 입증하며(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다31549 판결 등 참조), 처분문서는 진정성립이 인정되면 그 기재 내용을 부정할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 이상 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다는 점을 감안하면 작성명의인의 인영에 의하여 처분문서의 진정성립을 추정함에 있어서는 신중하여야 한다(대법원 2002. 9. 6. 선고 2002다34666 판결 등 참조)는 법리에 비추어 볼 때, 위 전세계약서에는 피고의 날인이 되어 있기는 하나 이는 이른바 막도장에 의한 것으로서 누구든지 쉽게 같은 모양의 인영을 만들 수 있는 점, 피고가 위 임대차계약서의 작성 무렵 위 인영과 같은 인장을 사용하였다고 인정할 증거도 없는 점, 원고는 위 임대차계약서에 따른 임대차보증금을 그 계약에 따라 지급하지도 않은 점 등에 비추어 볼 때 위 각 임대차계약서는 진정성립을 인정할 수 없다.

2) 그러나 다른 한편, 앞서 본 증거 및 갑 제8 내지 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 원고는 피고에게 2017. 5. 10. 900만 원, 같은 해 6. 15. 1,000만 원(이는 E의 이름으로 입금되었다), 같은 해 7. 25. 500만 원, 같은 해 8. 2. 300만 원 합계 2,700만 원을 지급한 사실, ② 원고는 2017. 5. 10. 이 사건 아파트와 관련된 누수 수리비용 285만 원, 같은 해 5. 13.경 피고의 이사비용 170만 원, 같은 해 6. 15.경 이 사건 아파트의 미지급 관리비 1,792,210원, 합계 6,342,210원을 피고 대신 지급한 사실, ③ 원고는 피고가 이 사건 아파트에서 퇴거하고 얼마 지나지 않아 이 사건 아파트에 1,380만 원을 들여 샷시공사를 하고 이 사건 아파트에서 거주하기 시작한 사실, ④ 피고는 원고가 이 사건 아파트에서 장기간 거주하고, 이 사건 경매절차에서 보증금 일부를 변제받기까지 하였음에도 이에 대하여 이의를 제기하지 않은 점 등을 종합하여 보면 원고는 2017. 6.경피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 보증금을 33,342,210원(= 2,700만 원 + 6,342,210원)으로 하는 임대차계약을 체결하고 이 사건

아파트에서 거주하기 시작하였다고 봄이 타당하다(위 샷시공사비용 13,800,000원은 원고가 제출하는 증거만으로는 이를 피고가 부담하기로 하는 약정이 있었다고 보기 부족하고, 이를 당연히 임대인인 피고가 부담하여야 할 것이라고 보기도 어렵다).

3) 원고와 피고 사이의 위 임대차계약은 이 사건 경매절차에서의 원고의 배당요구에 따라 해지되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 보증금 잔액 10,342,210원(= 33,342,210원 - 23,000,000원)과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 임대차계약의 해지 이후로 소장 부분 송달 다음날인 2022. 4. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 대하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 10. 19.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 양진호