

수원지방법원 2024. 3. 5 선고 2023가단592583 판결 [임대보증금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 대륜

담당변호사 정찬우

피 고 B

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2024. 3. 5.

주 문

- 피고는 원고로부터 별지 1. 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 90,000,000원을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시 : 별지 2. 청구원인 기재와 같다.
2. 적용법조 : 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조)

판사 문기선

1.

부동산목록

1. (1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 권선구 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 도시형생활주택(원룸형 및 다세대 주택)

1층 35.48㎡

2층 148.325㎡

3층 148.325㎡

4층 110.795㎡

5층 94.185㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

대지권의 종류 : 소유권대지권

면 적 : 251.9㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트조 35.025㎡

2.

청구원인

1. 당사자관계

원고는 경기도 수원시 권선구 [C] 제5층 [D]호(이하 이 사건 주택이라고만 합니다) 임차한 임차인이고, 피고는 이 사건 주택의 임대인입니다(갑제1호증:부동산전세계약서).

2. 피고의 귀책으로 인한 보증금회수가 불가능하게 된 상황(임대목적 달성 불능)

가. 임대차계약의 체결

원고는 2022. 6. 8. 이 사건 주택을 '전세보증금 90,000,000원, 임대기간 2022. 7. 2., 임대기간 2022. 7. 2.부터 2024. 7. 1.까지'로 정하여 임차한 바 있습니다(갑제1호증:부동산전세계약서).

다만, 임대차계약을 체결할 시점에 부동산중개업자와 피고는 계산기를 두들기면서 저당권이 설정되어 있기는 하나 이 사건 주택이 포함된 다세대주택 전체의 가격이 모든 임차인의 임대보증금보다 훨씬 가격이 높으므로 아무 상관이 없다고 하길래 그런 줄 알고 알았고¹⁾, 특히 부동산중개업자도 그렇게 확실하게 말하였기에 원고는 아무런 상관이 없을 줄 알고 임대차계약을 체결하게 되었습니다.

나. 피고의 귀책사유로 인한 사정변경과 임대차계약의 해지

¹⁾ 이 당시 원고는 다세대주택과 다가구주택에 대한 이해가 없었으므로, 이 사건 주택이 다세대주택으로 소유자가 다르다는 점을 알지 못하였습니다.

이후 원고는 2022. 6. 22. 확정일자를 받았고, 2022. 7. 4.에는 전입신고까지 마치고 일주를 하여 살고 있었습니다. 그런데 원고는 2023. 1. 초순경에 사람들로부터 이 사건 주택이 경매에 부처진다는 말을 듣게 되었으므로 놀라서 피고에게 2023. 1. 12.경 계약을 해지한다는 취지의 이사를 가야겠다는 문자를 남겼으나 피고로부터 아무런 대답이 없었습니다(갑제2호증;피고와의 문자메세지). 그래서 원고는 의심스러운 마음에 등기부등본을 떼어 보았더니 이 사건 주택에 대해 2023. 1. 17.자로 강제경매가 진행되고 있다는 것을 알게 되었고(갑제3호증;부동산등기부등본 참조), 그래서 원고는 2023. 1. 19.경에는 처음 이 사건 주택에 입주할 당시에 연락을 주고 받았던 피고의 관리인에게 문자를 남기며 제차 이사를 가겠다고 하였더니, 관리인은 "요즘 거래가 별로 없어서 기다려 주셔야 될 것 같습니다."라는 답을 보내왔습니다(갑제4호증;관리인에 대한 문자메세지).

이후 원고는 2023. 2. 초순경에도 몇차례 피고의 관리인에게 연락을 하고 문자메세지를 보냈지만 아무런 대답을 받지도 못하였습니다(갑제5호증;관리인에 대한 문자메세지).

다. 피고의 임대보증금반환약속 불이행

그래서 원고는 2023. 2. 21.경 다시 피고에게 전화를 하여 "관리인에게 계약을 해제하고 이사를 가야겠다고 말했는데 전해들었느냐"라는 취지의 말을 하자, 피고는 "저희가 3월경에 모든게 해제가 되니까, 3월 중순 조금넘으면 모든게 해결될 테니까 연락드리겠다"라는 취지의 말을 하였습니다(갑제6호증;2023.2.21.자 통화녹취파일).

하지만 그후로도 피고는 원고에게 어떠한 연락도 주지 않았고, 원고는 2023. 3. 30.경 다시 피고에게 연락하여 이사를 가야하는데 보증금은 언제 돌려줄

것이며 경매 문제는 해결되었느냐고 묻자 피고는 “거기서 해결한다고 했으니까 경매들어오고 그런거 전혀없어요, 걱정마시고, 만일 그렇게 된다면 내가 조치(보증금반환)를 취해야지요.”라고 말하였습니다(갑제7호증;2023.3.30.자 통화녹취파일).

그리고 원고는 그 다음날인 2023. 3. 31.경 언제 보증금을 돌려줄 것이냐고 하자 “경매취하가 되어야 세를 놓을 수 있는데 경매취하가 안되어서 보증금을 돌려줄 수 없다.”라며 철차가 있어서 그러니 좀 더 기다리 달라며 죄송하다는 말만 되풀이 하였습니다(갑제8호증;2023.3.31.자 통화녹취파일).

이와 같이 원고는 2023. 3.말경까지는 경매를 모두 취하여 해결하고 보증금을 돌려주겠다는 말만 믿고 기다렸지만 피고는 경매절차 운운하면서 보증금반환을 차일피일 미루고 있으며, 심지어 경매를 취하지키기는 커녕 2023. 9. 1.경에는 임의경매까지 게시되었다는 사실을 알게 되었습니다. 그리고 이 사건 주택을 포함한 다세대주택 전부가 피고의 소유이며 각 주택의 임대보증금을 전부 합하더라도 다세대주택 전부 가격에 훨씬 못미친다는 피고와 부동산중개사의 임대차계약 당시의 말과는 달리 다세대주택 전부에 대해 임의경매와 강제경매가 모두 진행되고 있는 것으로 확인되었습니다(갑제9호증: 부동산등기부등본 참조).

이로 인해 원고는 다른 곳으로 이사를 가야함에도 불구하고 이사를 가지 못하여 새로운 일자리도 구할 수 없게 되었을뿐 아니라, 대출받은 보증금에 대한 이자만 납부해야 하는 상황에 놓이게 되었습니다.

라. 소결

위와 같이 피고는 2023. 3. 31.까지 임대차보증금을 반환하기로 약속하였으므로 임대보증금을 반환해줄 의무가 있습니다.

그렇지 않다고 하더라도 피고 소유의 이 사건 주택은 강제경매와 임의경매가 개시되었고 이로 인해 소유권에 변동이 생긴 경우에는 원고로서는 임대보증금의 회수가 어려울 것이므로 원고는 임대인의 지위승계를 원하지 않으므로 이 사건 소장부분 송달로써 임대차계약 해지를 구합니다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결, 부산지방법원 2021. 5. 12. 선고 2020나56247 판결 등 참조).

3. 맺음말

따라서 피고는 임대보증금반환을 약속한 2023. 3. 31.자로 임대차계약은 만료하였다고 할 것이며, 그렇지 않더라도 다가구주택인양 원고를 속여 임대를 하였고 임의경매와 강제경매가 진행되고 있으므로 임대차계약은 그 목적을 달성하기 어렵게 되었으므로 이 사건 소장부분의 송달로 계약을 해지되었다고 할 것입니다.

그리므로 피고는 원고로부터 이 사건 주택을 인도받음과 동시에 원고에게 임대보증금 90,000,000원을 지급할 의무가 있기에 이 사건 청구에 이르게 되었습니다.

