

서울남부지방법원 2022. 1. 21 선고 2021나60050(본소), 2021나60067(반소) 판결
[임대차보증금 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고), 피항소인
서울주택도시공사
소송대리인 변호사 김한솔

피고(반소원고), 항소인

A

변 론 종 결 2021. 12. 17.

판 결 선 고 2022. 1. 21.

제1 심판결 서울남부지방법원 2021. 5. 25. 선고 2020가단234679(본소), 2021
가단2787(반소) 판결

주 문

1. 파고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 9,290,958원

및 이에 대하여 2020. 6. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소: 원고는 피고에게 880,005원 및 이에 대하여 2020. 7. 28.부터 2021. 1. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각하고, 반소청구취지와 같은 판결을 구함.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원의 판결이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰거나 피고가 이 법원에서 추가하거나 강조하는 주장에 관하여 아래와 같이 추가 판단을 하는 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰거나 추가 판단을 하는 부분

가. 고쳐 쓰는 부분

○ 제1심 판결문 제3쪽 제5~6행의 '2019. 7. 22. 주택 거주자인 F가 2019. 7. 16.자로 퇴거하였으므로 변호기를 수령하라는 내용을 담은 공문을 발송하였으며' 부분을, '2019. 7. 22. 주택 거주자인 F가 이 사건 임대차계약이 해지되어 퇴거하고 주택을 명도하였으므로 변호기를 수령하라는 내용을 담은 공문을 발송하였으며'로 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 제3쪽 제9행의 '전차인 F가 2019. 7. 16. 위 주택에서 퇴거하였다.'를 '전차인 F가 2019. 7. 15. 위 주택에서 퇴거하였다.'로 고쳐 쓰고, 같은 쪽 제10행의 '원고는 위와 같이 F 퇴거한 뒤,' 부분을 '원고는 위와 같이 F가 퇴거한 다음날인 2019. 7. 16.'로 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 제3쪽 제17행의 '보증금 원금으로 1억 8,000만 원을 지급받았다.' 부분을 '1억 8,000만 원을 지급받았다.'로 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 제5쪽 제2행부터 제8행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『다시 이를 승계한 피고는, 임대차보증금 1억 8,000만 원 및 이에 대하여 F가 이 사건 주택에서 퇴거한 후 피고에게 이 사건 주택의 번호키를 수령할 것을 안내한 다음날인 2019. 7. 17.부터 다 갚는 날까지 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것인데, 원고가 이 사건 소송 계속 중인 2020. 6. 26. 보증보험회사로부터 1억 8,000만 원을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 1억 8,000만 원은 2019. 7. 17.부터 2020. 6. 26.까지 발생한 지연손해금 합계 9,290,958원¹⁾에 우선 충당되고, 남은 170,709,042원(=1억 8,000만 원 - 9,290,958원)이 원금에 충당되어 결국 원금 9,290,958원(=1억 8,000만 원 - 170,709,042원)이 남게 됨은 계산한 명백하다. 따라서 피고는 원고에게 임대차보증금 잔액 9,290,958원 및 이에 대하여 2020. 6. 27.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

나. 추가로 판단하는 부분

○ 피고는, 이 사건 주택은 다세대주택으로서 그 구조상 주택 내부에 들어가려면 주택 공용계단 출입문에 설치된 자동시건장치에 비밀번호를 입력해야 하는데, 피고는 원고로부터 비밀번호를 전달받지 못하여 이 사건 주택에 게시되었다는 안내문의 부착여부 및 그 부착된 안내문의 세부 내용을 인지할 수 없었을 뿐만 아니라, 원고가 2019. 7.경 이후에도 이 사건 주택 소재지로 임대료청구서를 수회 발송한 점에 비추어 보면, 원고는 F를 통해 이 사건 주택을 여전히 점유관리하고 있었다 할 것이므로, 2019. 7. 16.경 원고가 피고에게 임차목적물 반환에 필요한 적법한 이행제공을 했다고 볼 수 없고, 따라서 임대차보증금반환에 관한 이행지체 책임을 부담하지 않는다는 취지로 주장한다. 살피건대, 임대인에게 임대차보증금 반환채무의 지체책임을 부담시키려면 그와 동시이행관계에 있는 임차인의 임차목적물 인도 의무가 이행되거나 이행제공 되어야 할 것인데, 앞서 본 인정사실에 의하면 F가 이사를 마친 후 이 사건 주택의 번호키를 수령할 것을 안내한 2019. 7. 16.에 원고의 이 사건 주택에 대한 인도 의무가 이행되었다고 봄이 상당하므로, 피고의 임대차보증금 반환 의무의 이행지체 시작일은 인도 완료일 다음날인 2019. 7. 17.로 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

○ 피고는, 주택임대차보호법 제3조의3 제1항에 의하면, 임차권등기명령은 임대차가 종료되었음에도 보증금을 반환받지 못한 경우 신청할 수 있는 것인데, 원고는 임대차관계가 존속하고 있는 상태에서 임차권등기명령을 신청하였으므로, 원고가 한 임차권등기명령신청은 그 요건을 갖추지 못하여 무효이고, 따라서 피고는 원고에게 위 임차권등기명령의 신청에 소요된 비용을 지급할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 주택임대차보호법 제3조의3 제①항에서 ‘임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는지방법원지방법원지원 또는 시군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.’고 규정하고 있고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 적법한 해지일은 2019. 6. 21.경이므로, 이에 의하면 원고의 신청에 따라 이루어진 이 사건 주택에 관한 임차권등기 일자가 적법한 해지일보다 앞서기는 한다. 그러나 이후 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되고도 임대차보증금이 반환되지 아니하였으므로, 위 임차권등기는 실체관계에 부합하여 유효하다고 볼 수 있다. 나아가 임차권등기는 주택임대차가 종료된 후 임대차보증금을 돌려받지 못하였지만, 근무지의 변경 등으로 주거지를 옮기거나 주민등록을 전출해야 할 필요가 있는 임차인이 주택임대차보호법에서 정한 대항력 및 우선변제권을 잃지 않고 임차주택으로부터 자유롭게 이주하거나 주민등록을 전출할 수 있도록 할 필요에서 도입된 제도인데, 당시 원고는 이 사건 주택에 관하여 강제경매절차가 개시되자 이 사건 임대차계약을 해지하고자 했고, 당시 이 사건 주택의 소유자인 G에 대한 임대차 계약해지 통보를 담은 우편물이 계속하여 반송되자, 먼저 이 사건 주택에서 이사를 한 후 추후 임대차보증금을 돌려받기 위해 임차권등기명령을 신청한 것으로 보인다. 이러한 사정을 비롯하여 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 주택에 관하여 임차권등기가 마쳐진 후 G에게 임대차계약 해지사실을 다시 통보하고, 전차인이 위 주택에서 퇴거한 점 등 제반 사정을 고려하면, 원고의 임차권등기 일자가 이 사건 임대차계약 해지일보다 앞선다고 하더라도, 원고가 임차권등기와 관련하여 지출한 비용도 임대차보증금의 반환의무 지체에 따라 피고가 반환해야 할 손해의 범위에 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최수진, 판사 황정수, 판사 장성훈

정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 7,989,041원 + 1억 8,000만 원에 대한 2020. 6. 5.부터
2020. 6. 26.까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금
1,301,917원