

수원고등법원 2024. 9. 26 선고 2024나15793 판결 [보증금 반환 등 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2024. 9. 26 선고 2024나15793 판결

수원지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단606444 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 구해성

소송복대리인 변호사 고오선

피고, 항소인 B

변론종결 2024. 7. 18.

판결선고 2024. 9. 26.

제1심판결 수원지방법원 2024. 3. 26. 선고 2023가단606444 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 240,000,000원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2021. 4. 22. 원고에게 피고 소유의 수원시 장안구 C에 있는 D호 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 임대차보증금은 240,000,000원, 기간은 2021. 6. 19.부터 2023. 6.

19.까지로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 2021. 4. 22.부터 같은 해 6. 19.까지 피고에게 3차례에 걸쳐 임대차보증금 합계 240,000,000원 전액을 지급하였고, 2021. 6. 18. 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받아 같은 날 전입신고를 하였다.

다. 원고는 2023. 12. 15. 이 사건 임대차계약에 기하여 임차권등기명령(수원지방법원 2023카임21612)을 받았고, 2023. 12. 18. 이 사건 부동산에 관하여 위 명령에 기한 주택임차권등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

원피고 사이에 체결된 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로, 피고는 원고에게 임대차보증금 240,000,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

1) 이 사건 임대차계약에 따른 부수적 의무 및 신의칙 위반

임차인인 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 최소한 후속 임차인이나 매수 의향자가 임차목적물을 살펴볼 수 있도록 협조할 부수적 의무를 부담한다. 그러나 원고는 이 사건 부동산의 문을 걸어 잠그고 피고나 중개인의 연락을 받지 않는 등으로 위와 같은 의무를 위반하였으므로, 원고의 이 사건 청구는 신의칙에 반하여 허용될 수 없다.

2) 채권자지체

임차인인 원고는 임대차보증금 반환채권의 채권자로서 급부를 수령할 의무나 급부의 이행에 협력할 의무를 부담함에도, 이러한 의무를 다하지 아니하였으므로 채권자지체가 성립한다. 따라서 피고는 임대차보증금 반환의무의 이행이나 이에 대한 지체책임을 부담하지 아니한다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 원피고가 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 원고가 2021. 6. 19.까지 피고에게 임대차보증금 240,000,000원을 전액 지급한 사실이 인정되고, 이 사건 임대차계약이 종료되었음은 당사자 사이에 다툼이 없다[설령 그렇지 않다고 하더라도, 위 기초사실, 갑 제4, 5호증, 을 제3, 4호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 원고는 2023. 5.경 및 같은 해 6월경 피고에게 이 사건 임대차계약 해지의 의사를 표시하면서 늦어도 2023. 12.경까지 임대차보증금을 반환하라고 요청한 것으로 보이는 점, 실제로 2023. 12. 18. 이 사건 부동산에 관한 원고의 주택임차권등기가 마쳐진 점 등에 비추어 보면, 늦어도 2023. 12. 18. 무렵에는 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 넉넉히 인정할 수 있다].

따라서 피고는 원고에게 이 사건 보증금 240,000,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약에 따른 부수적 의무 및 신의칙 위반 주장에 관하여살피건대, 이 사건 임대차계약 당시 원피고 사이에 원고가 후속 임차인 내지 매수 의향자에게 이 사건 부동산을 살피볼 수 있도록 협조하기로 약정하였다고 인정할 증거가 없고, 그밖에 원고가 피고에 대하여 위 주장과 같은 부수적 의무를 부담한다고 볼 근거가 존재하지 않을 뿐만 아니라, 을 제4호증의 기재만으로는 피고의 주장과 같이 원고가 이 사건 부동산의 후속 임차인 내지 매수 의향자에게 이 사건 부동산을 보여주지 않았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 채권자지체 주장에 관하여

민법 제400조에서 규정하고 있는 채권자지체가 성립하기 위해서는 민법 제460조에서 정한 채무자의 변제 제공이 있어야 한다(대법원 2004. 3. 12. 선고 2001다79013 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 보증금반환채무를 이행제공하였음을 인정할 아무런 증거가 없고, 설령 원고에게 채권자지체가 성립하였다고 하더라도 이로써 피고의 임대차보증금반환의무 자체가 면제되는 것은 아닐 뿐만 아니라, 원고는 피고에게 임대차보증금 원금만을 구하고 있고 이에 대한 지연손해금은 구하고 있지도 아니하므로, 피고의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한소영, 판사 나 청, 판사 김나영