

수원지방법원 2020. 8. 12 선고 2020가합11455 판결 [전세보증금반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 구민혜

피고주식회사 B

변론 종결 2020. 7. 15.

판결 선고 2020. 8. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 260,339,200원 및 이에 대하여 2020. 2. 21.부터 2020. 4. 4.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 1. 22. 화성시 C아파트, D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 당시 소유자였던 E, F과 보증금 2억 7천만 원, 계약기간 2016. 1. 22.부터 2018. 1. 21.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고, 원고는 E, F에게 위 보증금을 지급하고 2016. 1. 22. 이 사건 아파트에 입주하여 전입신고를 하고 확정일자를 받았다.

나. 원고는 2018. 1. 15. E, F과 이 사건 아파트에 관하여 보증금을 1천만 원 감액하여 보증금 2억 6천만 원, 계약기간 2018. 1. 15.부터 2020. 1. 21.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 다시 체결하였고, 이후 원고는 2018. 1. 16. 확정일자를 새로 받았다.

다. 피고는 2019. 7. 19. E, F으로부터 이 사건 아파트를 362,000,000원에 매수하고, 2019. 10. 22. 이 사건 아파트에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2019. 11. 1. 피고의 대표자 G에게 문자메시지로 이 사건 임대차계약의 만기가 2020. 1. 21.이며, 재계약 없이 보증금을 반환받고 이사 나갈 예정이라고 하면서, 최대한 새로운 임차인을 구하도록 협조할 것이고 협의할 사항이 있으면 연락을 달라고 하였고, 2019. 11. 5. 다시 G에게 문자메시지로 이 사건 아파트를 부동산에 언제 내놓을 예정이냐고 물으며 향후 계획을 알려 달라고 하였으나, G은 이에 대하여 어떠한 답변도 하지 않았다. 원고는 2019. 11. 6. G에게 전화하여 '문자메시지를 보냈는데 답장을 해주지 않아 세부 계획에 대해 여쭙보려고 전화했다'라고 하자 G은 '아직 계약기간 안 끝났잖아! 암전히 있어, 좀!'이라고만 말하고 보증금 반환에 대한 답변을 하지 않은 채 통화를 종료하였다.

마. 이에 원고는 피고에게 2019. 11. 12., 2019. 11. 20., 2019. 12. 3. 3차례에 걸쳐 이 사건 임대차계약의 만기가 도래하였고, 임대차계약을 갱신할 의사가 없으므로 이 사건 아파트의 인도와 동시에 임대차보증금 및 장기수선충당금의 지급을 구하는 내용의 내용증명을 피고의 법인등기사항전부증명서에 기재된 주소로 발송하였으나, 피고에게 위 각 내용증명이 송달되지 않았다.

바. 이에 원고는 G에게 2019. 12. 10., 2020. 1. 8. 각 문자메시지로 2020. 1. 21. 계약 만기일에 임대차보증금 및 장기수선충당금을 지급하여 줄 것을 구하였으나 G은 이에 대하여 답하지 않았다.

사. 이 사건 아파트에 관하여 2016. 1. 22.부터 2020. 1. 21.까지 예치된 장기수선충당금은

339,200원이다.

아. 원고는 2020. 2. 17. 이 사건 아파트에 관하여 2020. 2. 3. 수원지방법원의

임차권등기명령(2020카임20033)을 원인으로 주택임차권 등기를 마쳤다.

자. 원고는 이 사건 아파트에서 이사를 나가면서 카드키 5개와 열쇠 5개를 'H부동산'에 보관하였고, 2020. 2. 20. G에게 문자메시지로 이 사건 아파트의 비밀번호와 카드키와 열쇠를 H부동산에서 보관중임을 알렸다.

차. 그런데 G은 2020. 2. 25. 원고에게 '부동산에 새로운 손님이 와서 집을 보려고 현재 세입자분(원고)께 연락을 하면 세입자분이 집을 안 보여 주는 것으로 알고 있다. 집을 보여 주기 바란다, 부동산 사장님들이 집을 안보여 줘서 다음 세입자를 구할 수 없다고 한다'라는 내용의 문자메시지를 보냈고, 원고는 2020. 2. 26. 피고에게 문자메시지로 '이미 이사했고 키 반납 및 비밀번호 통보했다'고 답변하였다.

카. 그 이후 H부동산에서 원고에게 카드키와 열쇠를 보관하지 않겠다고 하자, 원고는 카드키와 열쇠를 C 아파트 관제실에 보관하고 피고에게 이를 문자메시지로 알렸다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17호증, 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안 전 항변에 관한 판단

피고는, 원고의 소송대리인에 대한 위임장에 인감도장이 날인되지 않았고, 인감증명서도 첨부되어 있지 않으며, 경유증표에 날짜가 표시되어 있지 않으므로 원고 소송대리인의 이 사건 소 제기는 무권대리행위로 무효이므로, 이 사건 소는 각하되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 갑 제25호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 소송대리인은 원고로부터 적법하게 위임을 받아 이 사건 소를 제기한 것으로 인정되므로, 피고의 본안 전 항변은 이유 없다(소송위임장에 반드시 위임인의 인감도장이 날인되어야 한다거나 인감증명서가 첨부되어야 하는 것은 아니고, 원고의 소송대리인에 대한 소송위임장에 붙어 있는 경유증표에 날짜도 정상적으로 표시되어 있다).

3. 본안에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 임대인의 지위를 승계하였고,

이 사건 임대차계약은 2020. 1. 21. 기간 만료로 종료되었으며, 원고가 이 사건 아파트의 열쇠와 카드를 H부동산에 보관하고 피고의 대표자인 G에게 그 사실과 비밀번호를 알린 2020. 2. 20. 이 사건 아파트를 피고에게 인도하였다고 봄이 상당하고, 일반적으로 장기수선충당금이라 함은 공동주택관리법령에 의하여 관리주체가 수립한 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수를 위하여 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하고, 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 하는 특별비용으로서(공동주택관리법 제30조 제1항, 동법 시행령 제31조 제7항) 소유자가 부담하는 것이 원칙이므로(대법원 2019. 9. 10. 선고 2017다276259 판결 등 참조), 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금 260,000,000원과 장기수선충당금 339,200원 합계 260,339,200원 및 이에 대하여 이 사건 아파트의 인도일 다음날인 2020. 2. 21.부터 발생한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 항변에 관한 판단

1) 임대차계약의 묵시적 갱신 항변 피고는, 자신이 원고의 갱신거절 의사가 표시된 문자메시지를 통화상태가 좋지 않아 받지 못하였고, 원고의 갱신거절 의사가 표시된 내용증명도 받지 못하였으므로, 원고는 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 갱신거절의 통지를 하지 않은 것이고, 따라서 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었다고 항변한다. 살피건대, 위 기초사실에 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 G에게 2019. 11. 1., 2019. 11. 5. 갱신거절의 의사가 담긴 문자메시지를 보냈음에도 G이 답변하지 아니하자 G에게 2019. 11. 6. 전화를 걸어 문자에 답변이 없어서 전화했다고 말한 점, 그럼에도 G은 문자메시지를 받지 못하였다는 이야기는 하지 않은 채 원고에게 계약기간이 남았으니 가만히 있으라는 취지로 말한 점에 비추어 보면 G은 당시 원고가 갱신거절의 문자메시지를 보낸 사실을 인지하고 있었던 것으로 보이는 점, G이 2020. 2. 25. 원고에게 새로운 세입자를 구하기 위한 협조를 구하는 내용의 문자메시지를 보낸 점 등에 비추어 보면, 원고가 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 갱신거절의 통지를 하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

2) 원고가 상당한 기간을 정하여 최고하지 아니하였고, 원고가 이행에 착수하지 아니하였으므로 이

사건 임대차계약이 종료되지 않았다는 주장 피고는, 원고가 이 사건 임대차계약을 해지함에 있어서 상당한 기간을 정한 최고를 하지 않았고, 이 사건 아파트의 인도 이행에 착수하였다고 볼 수 없으므로 이 사건 임대차계약은 종료되지 않았다는 취지로 주장한다. 살피건대, 위 인정사실에 의하면 원고는 이 사건 임대차계약을 해지한 것이 아니라 계약갱신 거절의 의사표시를 한 것이고, 이 사건 임대차계약은 임대차기간 만료로 종료된 것이므로, 이와 다른 전제에서 하는 피고의 위 주장도 이유 없다.

3) 동시이행의 항변 피고는, 피고는 H부동산에 열쇠 등을 보관하였다는 원고의 2020. 2. 20.자 문자메시지를 받지 못하였고, 원고는 피고에게 이 사건 아파트를 인도하지 않았으므로, 피고는 이 사건 아파트를 인도받을 때까지는 원고의 청구에 응할 수 없고, 지연손해금을 지급할 의무도 없다고 항변하므로 살피건대, 원고가 2020. 2. 20. 피고에게 이 사건 아파트를 인도하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 위 항변도 이유 없다.

4) 원상회복의무 불이행 항변 피고는 원고가 이 사건 아파트에 관하여 아래 표 기재와 같이 훼손하고도 그 원상회복의무를 이행하지 않았으므로, 보증금을 지급할 수 없다고 항변한다.

거실	거실/주방/주방포켓발코니/복도/입구방/안방뒷방/안방
마루 파손(훼손), 찍힘, 구멍, 긁힘	
거실 우측 가장자리 마루 전체 물먹음 훼손	
거실 우측 에어컨 자리 마루 물먹어 썩음 훼손	
거실 우측 에어컨 배수 물호수 설치 마루 훼손	
거실 절반 창쪽 마루 물먹음 훼손	
거실 좌측 마루 물먹어 썩음 마루 훼손	
거실 좌측 가장자리 마루 전체 물먹음 훼손	
거실 창문 쪽 가장자리 마루 전체 물먹음 훼손	
안방 뒷방 발코니 문 우측 가장자리 마루 물먹음 훼손	
안방 뒷방 발코니 전체 마루 물먹어 썩음 훼손	
거실 벽 에어컨 4각 구멍 크게 파손 1군데(배관도 있음)	
거실 벽 에어컨 실외기 배관 구멍 뚫음	
주방	주방 싱크대와 일체형 식탁 파손시킴
입구방	입구방 도배 원래 것으로 원상회복 안됨
입구 방 벽면 2군데 에어컨 실외기 배관 구멍 뚫음 파손 큰 구멍 2개	

거실	거실/주방/주방포켓발코니/복도/입구방/안방뒷방/안방
입구방 벽면 에어컨 설치로 벽 훼손 있음 구멍 13개	
입구방 우측 가장자리 전체 마루 물먹음 훼손	
입구방 창문 좌측 에어컨 자리 마루 물먹어 썩음 마루 훼손	
입구방 외벽	입구방 외벽 방충망 찢어짐 구멍 훼손 및 안 움직임 훼손
공동화장실	공동화장실 좌측, 우측 거울훼손 심함(하단, 양측면)

살피건대, 을 제1, 3, 13 내지 160호증의 각 기재 또는 영상에 의하면 거실 마루 일부에 작은 긁힘 또는 찍힘이 있는 사실, 주방 싱크대와 일체형 식탁 사이의 실리콘 이음새가 벌어진 사실, 이 사건 임대차계약 당시 작성된 이 사건 아파트에 관한 중개대상물 확인설명서에는 특이사항이 기재되지 않은 사실이 인정된다. 그러나 갑 제18 내지 23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 거실마루 작은 크기(A4 용지크기)로 미약한 훼손이 있는 부분은 원고가 이 사건 아파트에 거주하기 이전에 발생한 것이고, 피고가 주장하는 다른 훼손 사항들에 관하여도 원고가 이 사건 아파트로 이사하기 전 촬영된 사진들과 이 사건 임대차계약 종료 무렵에 촬영된 사진들을 비교해 볼 때 큰 차이점을 발견할 수 없는 점, ㉡ 이 사건 아파트는 2007. 5. 준공된 아파트로 13년이 넘은 아파트이기 때문에 일상생활에서 발생하는 마모나 긁힘, 파손이 있을 수 있는 점, ㉢ 그러한 생활마모 등은 중개대상물 확인설명서에 기재될 만한 사항으로 보이지 아니하는 점, ㉣ 주방 싱크대와 일체형 식탁 사이의 실리콘 이음새가 벌어진 것으로 보이나 원고의 이 사건 아파트 점유 이후에 발생한 것인지 명확하지 아니할 뿐만 아니라 식탁 자체가 훼손된 것은 아니라서 사용에는 문제가 없어 보이는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 아파트 부분을 훼손하고도 그 원상회복의무를 이행하지 않았음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변도 받아들이지 아니한다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 260,339,200원 및 이에 대하여 원고가 이 사건 아파트를 피고에게 인도한 다음날인 2020. 2. 21.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일인 2020. 4. 4.까지는

민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박평균

판사민수연

판사신미진