

서울남부지방법원 2021. 5. 25 선고 2020가단234679(본소), 2021가단2787(반소) 판결
[임대차보증금 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고) 서울주택도시공사

소송대리인 변호사 김한솔

피고(반소원고) A

변 론 종 결 2021. 4. 13.

판 결 선 고 2021. 5. 25.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 9,290,958원 및 이에 대하여 2020. 6. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)에 대한 반소 청구는 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 주문 제1항과 같다.

반소 청구취지 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 피고(반소원고, ‘피고’라고만 한다)에게 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.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 기초생활수급자 등 주거취약계층의 주거안정을 위해 정부에서 지원하는 전세임대자금을 대출받아 주택 소유자와 전세계약을 체결한 후 이를 다시 임대하기 위하여 2016. 11. 21. 서울 강서구 B 외 2필지 지상 C 3층 D호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관하여 당시 소유자 겸 임대인 E와 임대차보증금을 1억 8,000만 원, 임대차기간 2016. 12. 12.부터 2018. 12. 11.까지로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 임대인의 동의를 얻어 위 주택에 입주할 F에게 이를 전대하는 내용의 전대차계약을 체결하였다.

나. 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금이 임대인에게 지급되었고, 전차인 F가 2016. 11. 24.자로 확정일자를 받고 위 주택에 거주하였다.

다. 이후 2016. 12. 12. 이 사건 주택의 소유권이 G에게 이전되었는데, 2017. 9. 15. 위 주택에 관하여 강제경매절차가 개시(서울남부지방법원 H)되었다.

라. 원고는 이 사건 주택에 관한 경매절차가 진행 중이던 2018. 12. 4. 및 2018. 12. 20.경 당시 이 사건 주택의 소유자 G에게 이 사건 임대차 계약해지를 통보하는 우편물을 발송하으나, 각 우편물이 반송되었다. 이에 원고는 법원에 이 사건 주택에 관한 주택임차권등기신청을 하여 2019. 2. 19. 주택임차권등기결정을 받았으며, 위 결정은 2019. 3. 21. G에게 송달되었다.

마. 원고는 G에게, 2019. 6. 26. 임대차계약 해지사실 및 주택 명도에 따른 보증금반환촉구에 관한 공문을 발송하고, 2019. 7. 22. 주택 거주자인 F가 2019. 7. 16.자로 퇴거하였으므로 변호기를 수령하라는 내용을 담은 공문을 발송하였으며, 위 각 공문이 G에게 송달되었다.

바. 위 임차권등기명령에 따라 2019. 3. 26. 이 사건 주택에 관하여 임차인 원고로 하는 임차권등기가 마쳐졌고, 전차인 F가 2019. 7. 16. 위 주택에서 퇴거하였다. 원고는 위와 같이 F 퇴거한 뒤, 이 사건 경매절차가 진행 중인 상황에서, 이 사건 주택 현관문에 ‘위 주택의 거주자가 이미 퇴거한 사실 및 소유자는 위 주택 번호키를 수령할 것’을 촉구하는 내용의 안내문을 부착해 두었다. 사. 이 사건 주택에 관한 경매절차가 진행되어 피고가 위 주택을 낙찰받아 2020. 1. 17. 매각대금을 완납함으로써 위 무렵 그 소유권을 취득하였다.

아. 원고는 G 및 뒤이어 소유권을 취득한 피고로부터 이 사건 임대차보증금을 반환받지 못하자 2020. 6. 26. 임대차보증금 보전을 위해 가입한 보증보험회사로부터 보증금 원금으로 1억 8,000만 원을 지급받았다.

자. 이 사건 주택 소유권을 취득한 피고는, 2020. 7. 28. 이 사건 임대차보증금 1억 8,000만 원 및 이에 대한 지연손해금 789,040원(보증보험회사가 원고에게 보증금 원금을 지급한 날인 2020. 6. 26.부터 2020. 7. 27.까지 연 5%로 계산한 금원)을 소외 보증보험회사에게 대납하였고, 2020. 7. 24. 원고에게 임차권등기비용 55,435원을 지급하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 주장의 요지

이 사건 임대차의 임대인 지위를 승계한 피고는, 임차인 원고에게 이 사건 임대차보증금 1억 8,000만 원 반환을 지체한 기간에 대하여 지연손해금 등을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차는 2018. 12. 11.경 기간만료 당시까지 임대차계약 당사자의 상대방에 대한 갱신거절 통지가 이루어지지 않아 묵시적으로 갱신되었다 할 것이나, 그 상태에서 임차인 원고의 임대차 해지 의사표시가 담긴 주택임차권등기명령이 이 사건 주택의 소유자 겸 임대인

지위를 승계한 G에게 2019. 3. 21. 도달하였고, 위 임대차는 주택임대차보호법 제6조의2 제3항에 따라 그로부터 3개월 뒤인 2019. 6. 21.경 해지되었다 할 것이다.

한편, 원고는 2019. 6.경 및 2019. 7. 22.경 G에게 이 사건 임대차를 해지한 사실과 입주자 F가 이 사건 주택에서 퇴거한 사실, 번호키를 수령하여 주택을 인도받을 것을 재차 통보하였으며, F가 퇴거한 2019. 7. 17.부터 위 주택에 관한 소유권 변동에 대비하여 주택 현관문에 소유자(경매절차에서 주택 양수인으로서 임대인 지위 승계한 자)로 하여금 원고로부터 열쇠를 수령하여 위 주택을 인도받도록 안내한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이로써 임차인은 적법하게 임대인이나 그 지위 승계인에게 임차목적물 반환에 필요한 적법한 이행제공을 하였다고 봄이 타당하다. 따라서 대항력 있는 이 사건 임대차의 임대인 지위를 승계한 G, 주택 소유권을 취득하여 다시 이를 승계한 피고는, 이 사건 임대차보증금 반환에 관한 이행지체 책임이 있으므로 2019. 7. 17.부터 이 사건 소장 부분이 송달된 날인 2020. 6. 4.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 7,989,041원, 그 다음날부터 이 사건 임대차보증금 원금이 반환되어 임대인의 보증금반환채무 이행지체가 종료된 날인 2020. 6. 26.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 1,301,917원 이상 합계 9,290,958원 및 이에 대하여 2020. 6. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 주장의 요지

원고는 피고에게, ① 2020. 7. 8.자 35,530원 전기요금대납금, ② 2020. 7. 24. 55,435원 임차권등기비용대납금, ③ 2020. 7. 28. 임대차보증금 선지급이자 대납금의 각 돈을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 판단

1) 을 제5호증 기재에 의하면, 피고가 이 사건 주택에 관하여 주장하는 전기요금을 납부한 사실이 인정된다. 그러나 위 납부 전기요금은 2020. 1.부터 같은 해 4.까지 기간 위 주택에 부과된

전기요금을 납부한 것으로서, 피고는 이 사건 주택에 관한 경매절차에서 위 주택을 낙찰받아 2020.

1. 17. 경매대금을 완납함으로써 소유권을 취득한 사람으로서, 위 기간 부과된 전기요금은 위 주택 소유자인 피고가 납부해야 한다. 이 부분 부당이득반환 주장은 받아들일 수 없다.

2) 임차인은 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있는바(주택임대차보호법 제3조의3 제8항), 피고가 납부한 이 부분 비용을 원고가 부당이득하였다고 볼 수 없다. 이 부분 부당이득 반환 주장도 받아들일 수 없다.

3) 피고가 2020. 7. 28. 소외 보증보험회사에게, 이 사건 임대차보증금 1억 8,000만 원 및 이에 대한 지연손해금으로 789,040원(보증보험회사가 원고에게 보증금 원금을 지급한 날인 2020. 6. 26.부터 2020. 7. 27.까지 연 5%로 계산한 금원)을 대납한 사실은 인정된다. 그러나 한편, 이 사건 주택에 거주하던 F가 2019. 7. 16. 퇴거하였고, 그 직후 원고가 임차목적물 반환에 관하여 적법한 이행제공을 하였음에도 임대인의 임대차보증금반환이 지체되었던 사정은 앞에서 본 바와 같다. 임차목적물인 이 사건 주택 소유권을 취득한 피고는 이 사건 임대차의 임대인 지위를 승계하므로, 이 사건 임대차보증금 반환으로 인한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 보증보험회사에 피고가 납부한 789,040원을 원고가 부당이득하였다고 볼 수 없다. 이 부분 부당이득반환 주장도 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 최연미