

## 서울중앙지방법원

### 판 결

|         |  |
|---------|--|
| 사 건     | 2025가단31015 보증금반환  |
| 원 고     | 김정환<br>서울 동작구 사당로29라길 24, 301호(사당동, 엠하우스)<br>소송대리인 변호사 김서영 |
| 피 고     | 마종월<br>서울 서초구 효령로33길 50, 101동 805호(방배동, 방배서리풀이편<br>한세상)    |
| 변 론 종 결 | 무변론  |
| 판 결 선 고 | 2025. 3. 11.   |

### 주 문

1. 피고는 원고에게 110,000,000원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

### 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

### 2. 적용법조

무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조 제1항)

판사 정영훈 전자서명완료

열람용

## 청 구 원 인

### 1. 당사자들의 관계

원고는 서울특별시 동작구 사당동 141-120 엠하우스 2층 301호(이하 ‘이 사건 부동산’)를 피고로부터 임차한 임차인이며, 피고는 이 사건 부동산의 소유자이자 임대인입니다(갑 제1호증 이 사건 부동산등기사항증명서).

### 2. 임대차계약 체결 및 임대차보증금 지급

원고와 피고는 이 사건 부동산에 대하여 2019. 8. 20. 아래와 같이 임대차계약(이하, ‘이 사건 임대차계약’ 이라 합니다)을 체결하였습니다.

#### - 아 래 -

목 적 물 : 서울특별시 동작구 사당동 141-120 엠하우스 2층 301호

임대차보증금 : 금 110,000,000원

임대차기간 : 2019. 9. 11. ~ 2021. 9. 10. (24개월)

확 정 일 자 : 2019. 8. 23.

전 입 신 고 : 2019. 9. 19.

이후 원고는 이 사건 임대차계약서에 2019. 8. 23. 확정일자를 부여받고, 피고로부터 2019. 9. 11. 이 사건 부동산을 인도 받아 점유를 개시하고 2019. 9. 19. 전입신고를 완료하여 이 사건 임대차에 따른 우선변제권 및 대항력을 취

득하였으며, 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금을 모두 지급하였습니다(갑 제2호증 이 사건 임대차계약서, 갑 제3호증 원고 주민등록초본, 갑 제4호증 이 사건 임대차보증금 이체내역).

### 3. 원고의 이 사건 임대차계약의 해지통지

원고와 피고는 위 임대차계약 종료일 2개월 전까지 별다른 갱신 의사표시를 하지 않았던 바, 이 사건 임대차계약은 묵시적 갱신되었습니다. 이후 원고는 이 사건 부동산에서 이사를 진행하기 위하여 2023. 7. 25. 이 사건 부동산 관리인에게 문자를 통하여 이 사건 임대차계약 해지의 의사를 표시하였고, 같은 날 이 사건 부동산 관리인은 원고의 계약 해지 의사를 수령하여 원고가 계약 해지 의사를 표시한 날로부터 3개월 뒤인 2023. 10. 25. 에 퇴실이 가능하다고 답변하였습니다(갑 제5호증 계약 해지통지 문자내역).

위와 같이 이 사건 임대차계약은 피고가 원고의 임대차계약 해지 의사표시를 수령한 날인 2023. 7. 25.로부터 3개월이 경과한 2023. 10. 25. 해지되었습니다.

### 4. 피고의 이 사건 임대차보증금 미반환

그러나 피고는 이 사건 임대차계약 해지일이 지난 후에도 다음 세입자가 구해져야 보증금의 반환이 가능하다는 계약해지일로부터 1년 이상 경과한 2024. 10.까지도 원고에게 보증금을 반환하지 않았습니다. 이후 피고는 피고

의 대리인을 통하여 최종적으로 2024. 12. 31.까지 이 사건 임대차보증금을 반환하겠다고 약속하였으나, 2025. 1. 2. 현재까지도 원고에게 이 사건 임대차보증금 110,000,000원을 반환하지 않고 있는 상황입니다(갑 제6호증 보증금 반환 관련 통화내역, 갑 제7호증 원고 발송 보증금 반환 독촉 내용증명).

## 5. 결론

이와 같이 이 사건 임대차계약은 2023. 10. 25. 해지되었던바, 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 110,000,000원을 지급할 의무가 있습니다.

원고는 이 사건 임대차보증금 이외에는 별다른 재산이 없는바, 임대차보증금을 반환 받지 못하면 전 재산을 잃게 되는 심각한 상황이 발생하게 되므로 원고의 청구를 모두 인용해 주시기를 간곡히 요청 드립니다.