

인천지방법원 부천지원

판 결

사 건 2025가단107716 임대차보증금
원 고 박노현
김포시 김포한강8로194번길 147, 302호(마산동)
소송대리인 법무법인 두우
담당변호사 조영준
피 고 김은희
최후주소 김포시 김포한강8로194번길 147, 401호(마산동)
변 론 종 결 2026. 4. 3.
판 결 선 고 2026. 4. 17.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지1 기재 건물 3층 110.94㎡ 중 별지1 도면 표시 2, 3, 6, 5, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 49.58㎡를 인도받음과 동시에 원고에게 160,000,000원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지2 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조

공시송달에 의한 판결 : 민사소송법 제208조 제3항 제3호

판사

양우석

전자서명완료

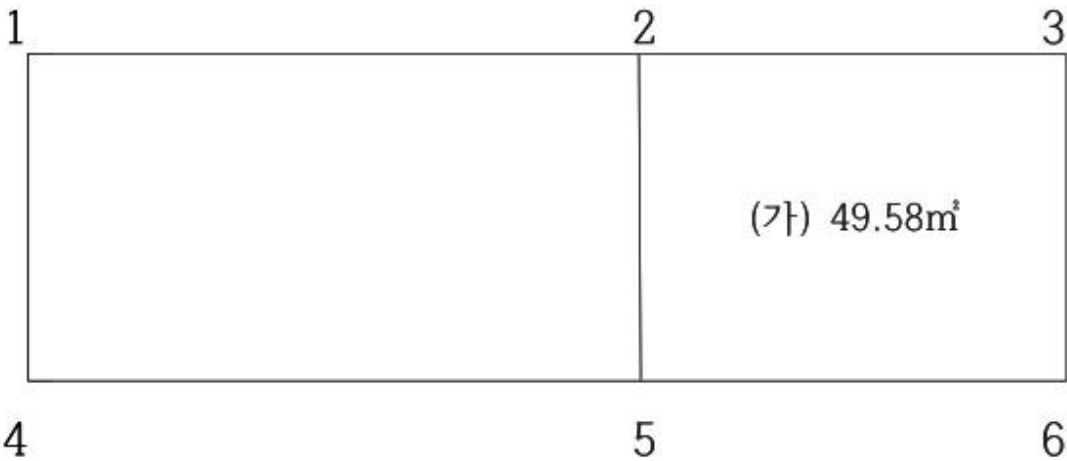
[별지1]

부동산의 표시

경기도 김포시 마산동 645-6
[도로명주소] 경기도 김포시 김포한강8로 194번길 8-19
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 단독주택, 제2종근린생활시설
1층 119.99㎡
2층 110.94㎡
3층 110.94㎡
4층 81.96㎡

도면

경기도 김포시 마산동 645-6 3층 다가구주택 평면도



[별지2]

청 구 원 인

1. 당사자 관계

원고는 '경기도 김포시 마산동 645-6 302호' (이하 '이 사건 부동산' 이라 합니다)의 임차인이고, 피고는 이 사건 부동산의 소유자이자 원고에게 이를 임대한 자입니다(갑 제1호증 이 사건 부동산 등기사항전부증명서, 갑 제9호증 302호 사진 및 갑 제10호증 건축물현황도).

2. 임대차계약 체결 및 원고의 임대차보증금 지급

원고는 2021. 12. 22. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 160,000,000원, 임대차기간 2022. 1. 17.부터 2024. 1. 16.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차 1차 계약' 이라 합니다)을 체결하였습니다(갑 제2호증 이 사건 임대차 1차 계약서). 원고는 이 사건 임대차 1차 계약 내용에 따라 계약 당일인 2021. 12. 22. 계약금 1,000,000원, 2022. 12. 23. 중도금 60,000,000원 및 2022. 1. 17. 잔금 99,000,000원을 피고에게 각 지급함으로써 이 사건 임대차보증금 160,000,000원 전액을 피고에게 송금하였습니다(갑 제3호증 중도금 이체내역, 갑 제4호증 계약금, 중도금 영수증 및 갑 제5호증 이 사건 임대차 1차 계약 신고필증).

3. 임대차계약 갱신

원고는 이 사건 임대차 1차 계약이 종료되기 두 달 전인 2023. 11.경, 피고에게 이 사건 임대차 1차 계약의 갱신 거절의 의사표시를 하였습니다. 그러나 피고는 원고가 이 사건 임대차 1차 계약 3개월 전에 갱신 거절의 의사표시를 하지 않아 묵시적 갱신의 의사인 줄 알았다고 계약 갱신을 요구하였습

니다. 이에 원고는 2023. 12. 13. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 160,000,000원, 임대차기간 2024. 1. 17.부터 2026. 1. 16.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차 2차 계약’이라 합니다)을 체결하였습니다(갑 제6호증 이 사건 임대차 2차 계약서).

4. 임대차계약 갱신 거절의 의사표시 및 이 사건 임대차 2차 계약 종료

원고는 이 사건 임대차 2차 계약 기간 만료일로부터 약 6개월 전인 2025. 7. 28. 피고에게 이 사건 임대차 2차 계약의 갱신을 하지 않겠다는 의사를 전하였습니다(갑 제7호증 2025. 7. 28. 원고와 피고 간 통화 내역). 피고도 원고의 갱신 거절의 의사표시를 인지하고 ‘알겠다’고 답하였습니다(갑 제8호증 2025. 7. 28. 녹취록)¹⁾.

[갑 제8호증 2025. 7. 28. 녹취록]

(00:00:00~00:00:18)	
김은희	여보세요.
박노현	네 저 302호인데요.
김은희	아 예, 안녕하세요.
박노현	<u>계약 관련해서 이번까지만 하고 마무리를 해야 될 것 같아서 미리 좀 말씀드리려고 전화드렸습니다.</u>
김은희	<u>네 알겠습니다.</u>

원고는 2025. 11.경 이 사건 임대차 2차 계약 보증금 반환과 관련하여 피고에게 전화통화를 시도하였으나, 피고는 전화를 받지 않았습니다. 현재까지도 피고는 원고의 전화를 피하며 어떠한 의사표시도 하고 있지 않은 상황입니다.

1) 갑 제8호증 녹취록은 18초의 짧은 통화 내용이기 때문에 네이버 클로바노트를 사용하여 작성하였습니다. 재판부께서 요청하신다면 공인속기사가 작성한 녹취록을 제출하도록 하겠습니다.

5. 피고의 임대차보증금 반환의무

원고는 주택임대차보호법 제6조 및 이 사건 임대차 2차 계약 특약 제6조에 따라 이 사건 임대차 2차 계약 만료일인 2026. 1. 16.로부터 약 6개월 전인 2025. 7. 28. 피고에게, 전화통화로 이 사건 임대차 2차 계약의 갱신 거절의 통지를 완료하였고, 피고도 이를 인지하고 있습니다.

현재 이 사건 임대차계약 만료일로부터 2주 정도의 시간 밖에 남지 않았음에도 불구하고, 피고는 여전히 원고의 연락에 대하여 어떠한 회신도 없는 상황입니다. 이러한 상황을 미루어보았을 때, 피고가 이 사건 임대차 2차 계약 만료일에 임대차보증금을 원고에게 반환하지 않을 것이 확실시되는 상황입니다. 따라서 피고의 원고에 대한 임대차보증금반환의무는 발생하였다고 할 것입니다.

6. 결론

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 이 사건 임대차 2차 계약상의 임대차보증금 160,000,000원을 지급할 의무가 있습니다. 원고의 청구를 모두 인용하여 주시기 바랍니다.