



판결로 확인하는 사건의 결과

친구에게 보증금을 넘겼다는 집주인, 내 동의가 있었는지부터 확인하다.

임대차보증금 반환 청구 인용

전부 인용

보증금 승계 주장 배척 · 미반환 보증금 및 지연손해금



광 주 지 방 법 원

판 결

사 건 임대차보증금
원 고

소송대리인 법무법인 해율

피 고

변 론 종 결 2021. 1. 19.

판 결 선 고 2021. 2. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 1.부터 2020. 1. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.



01 의뢰인이 마주한 문제

임대인은 의뢰인의 보증금이 친구들의 새로운 임대차에 넘어갔다고 주장했습니다. 그러나 다른 사람이 새 계약을 체결한 것과 기존 임차인이 보증금 채권을 양도한 것은 구분됩니다. 이 사건은 양도가 입증되지 않았다는 판단을 바탕으로 미반환 보증금 지급을 인정받은 사례입니다.

의뢰인에게는 자신이 돌려받아야 할 돈이 제삼자의 계약과 뒤섞인 상황이었습니다. 계약 종료와 미지급 사실뿐 아니라 보증금을 다른 사람에게 넘기기로 한 합의가 실제 있었는지를 확인해야 했습니다.

02 결과를 가른 쟁점

쟁점은 보증금 반환채권의 양도가 입증되었는지였습니다. 다른 사람이 계약서를 보여 주었다거나 새로 임차했다는 사정과, 기존 임차인이 자신의 보증금을 넘겨주었다는 사실은 구분해야 했습니다.

법원은 의뢰인의 친구가 보증금 채권을 양도받았다는 증거가 부족하다고 판단했습니다. 새 임대차의 존재만으로 의뢰인에게 반환할 채무가 없어지지 않는다는 결론이었습니다.

대응의 핵심

남의 새 계약이, 내 보증금을 없애는 근거가 될 수는 없습니다.

남의 새 계약이, 내 보증금을 없애는 근거가 될 수는 없습니다.

계약은 끝났는데 보증금을 돌려주지 않는 임대인. 해울은 미반환 보증금의 지급 판결을 받았습니다.

- 친구가 새로 계약했다며 내 보증금을 안 돌려준다면?
- 채권 양도에 동의한 적이 없는데 승계를 주장한다면?
- 계약서를 보여준 일과 권리 양도를 구분해야 한다면?

결과를 만들어낸 해울에 맡기십시오.

이제 당신의 편에서 싸우겠습니다.



03 법무법인 해율의 대응

법무법인 해율은 임차인을 대리하여 미반환 보증금의 지급을 청구했습니다. 임대차 종료 후 남은 보증금과 상대방이 주장한 채권 승계의 근거를 나누어 다투는 사건이었습니다.

누군가 계약서를 가지고 있었다는 설명만으로 의뢰인의 권리가 사라지는 것은 아니었습니다. 법원은 채권 양도에 관한 증거를 검토한 뒤 임대인에게 미지급 보증금을 반환할 의무가 있다고 보았습니다.

04 판결 결과와 의미

법원은 **미반환 보증금과 지연손해금의 지급**을 명하고 소송비용도 임대인이 부담하도록 했습니다. 판결에서 인정된 미반환 보증금은 1,000만 원입니다.

이 사례는 계약 종료 뒤 제삼자와의 거래를 이유로 돌려받을 돈을 거절당한 상황에서 반환 권리를 확인한 결과입니다. 보증금을 받았는지, 누구에게 넘겼는지에 관한 자료를 분리하는 것이 사건의 출발점이었습니다.

결과의 핵심

계약은 끝났는데 보증금을 돌려주지 않는 임대인. 해율은 미반환 보증금의 지급 판결을 받았습니다.

잘할 수 있다는 변호사는 많습니다.

해율은 이미 해낸 결과로 답합니다.

계약은 끝났는데 보증금을 돌려주지 않는 임대인. 해율은 미반환 보증금의 지급 판결을 받았습니다.

- 다른 사람의 임대차 때문에 내 돈이 묶였다면?
- 계약서를 보여 줬다는 이유로 반환을 거절한다면?
- 미반환 보증금과 이자를 함께 청구하고 싶다면?

결과를 만들어낸 해율에 맡기십시오.

이제 당신의 편에서 싸우겠습니다.