전세보증금 늑장 지급, 면책 한계는?



김 지 희 변호사의
손에 잡히는 法

전세계약이 끝났는데도 보증금을 돌려받지 못하면 이사 일정부터 새집의 잔금 마련까지 차질이 생긴다. 이런 위험에 대비하는 제도가 전세보증금반환보증이다. 그러나 보증기관의 지급마저 늦어진다면 임차인은 누구에게 지연 책임을 물을 수 있을까. 대법원은 주택도시보증공사(이하 '공사'라 한다)가 지급 청구를 받은 뒤 한 달이 지나 서류보완을 요청한 경우, 특별한 사정이 없다면 청구일로부터 한달이 지난 후 실제 보증금 지급일까지의 지연손해금을 지급해야 한다고 판단했다(대법원 2026. 5. 29. 선고 2026다200365 판결).

이 사건 임차인들은 임대차 종료 후에도 보증금을 받지 못하자 2024년 2월 2일 공사에 보증금 지급을 청구했는데, 공사는 청구일로부터 한달이 지난 3월 21일에 임차인들에게 전세보증금 이체확인증 등 서류의 보완을 요청했다. 임차인들은 당일 보완을 마쳤지만, 보증금은 4월 3일에야 지급되었다. 이에 임차인들은 공사를 상대로 청구일부터 한 달이 지난 3월 3일부터 실제 지급일까지의 지연손해금을 구하는 이 사건 소를 제기했다.

이 사건은 '보증계약 약관을 어떻게 해석하느냐'가 주된 쟁점이 됐다. 약관은 원칙적으로 청구 접수일부터 한 달 안에 보증금을 지급하되, 서류보완을 요청한 경우에는 보완완료일부터 한 달 안에 지급하도록 정하고 있었다. 그러나 공사가 처음 한 달을 넘겨 보완을 요청한 경우에도 지급기한을 다시 계산할 수 있는지는 명확하지 않았다.

약관은 일반적인 고객이 이해할 수 있는 의미를 기준으로 목적과 전체 맥락을 고려해 공정하고 합리적으로 해석해야 한다. 이렇게 해석해도 뜻이 명확하지 않다면 고객에게 유리하게 해석한다. 약관을 작성한 사업자가 불명확한 조항을 이유로 고객에게 불이익을 줄 수 없도록 하는 원칙이다.

대법원은 전세보증금반환보증이 임차인의 보증금을 신속하게 돌려줘 주거 이전에 불편이 없도록 하는 제도라는 점에 주목해 '약관 해석이 명확하지 않다면 고객에게 유리하게 해석해야 한다'는 원칙에 따라 임차인들의 청구를 받아들였다. 공사는 보증업무를 전문적으로 취급하며, 서류 누락 여부를 확인하는 데 장기간이 필요하다고 보기도 어렵고, 서류보완 요청을 늦게 할 경우 오히려 지연책임을 면할 수 있다고 해석하면 신속한 보증금 반환이라는 제도의 취지가 무색해질 수 있다는 것이다.

다만 지급이 늦어졌다는 이유만으로 언제나 배상책임이 발생하는 것은 아니다. 공사는 필요한 경우 임대차목적물에 대한 권리관계, 점유상황, 임대인의 이의제기, 면책사유의 존부를 심사할 수 있고, 책임 없는 사유로 지급기한 내에 심사를 마치지 못한 경우에는 위 지급기한 이전에 그 사유를 알리고, 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행 여부를 결정할 수 있다. 이처럼 지급기한 이전에 그 사유를 알리는 절차를 통해 공사는 지체 책임을 면할 수 있다.

이번 판결은 임차인이 공사에 보증금 지급 청구를 한 경우 지급 청구와 서류 보완을 마친 날짜, 공사가 지연 사유를 알린 시점 및 그 내용을 고려해 필요한 경우 지연손해금을 청구할 수 있음을 보여준다. /법무법인 바른

AI 강국의 청사진, 전력망은 따라오고 있나



기자 수첩
유 혜 온
〈산업부〉

경제학자 앨버트 허시먼은 저서 '경제발전의 전략'에서 특정 산업에 대한 투자가 다른 산업의 투자를 유도하는 불균형 성장론을 제시했다. 한 산업의 성장이 새로운 수요를 만들어내고, 이를 충족하기 위한 투자가 이어지면서 경제가 발전한다는 것이다. 다만 이러한 투자가 실제로 이어지지 못하면 기반시설 부족이 오히려 산업 성장의 걸림돌이 될 수 있다.

정부가 추진하는 반도체·인공지능(AI) 데이터센터·피지컬 AI 등 3대 메가프로젝트도 전력 공급이라는 과제를 안고 있다. 정부와 기업들이 첨단산업에 대규모 투자를 추진하고 있지만 이를 뒷받침할 송전망 구축이 제때 이뤄질 수 있을지 우려가 나온다. 공장과 데이터센터를 완공하더라도 필요한 전기를 공급받지 못하면 정상적인 가동이 어렵다.

지난 28일 국민경제자문회의와 서울대 국가미래전략원이 공동 개최한 세미나에서도 송전망 건설 지연 문제가 제기됐다. 이날 발표에 따르면 오는 2030년까지 준공해야 하는 345킬로볼트(kV) 송전망 사업 75건 가운데 53건이 지난 7월 기준 착공하지 못했다. 전체의 70.7%다.

공장과 전력망을 건설하는 데 필요한 기간도 크게 다르다. 데이터센터는 입주사가 정해진 뒤 3~4년 안에 전력 공급이 필요하지만 345kV 송전선로 건설에는 평균 13년이 걸린다는 분석이 나왔다. 데이터센터 건설을 추진하더라도 송전망이 제때 갖춰지지 않으면 전력 공급 시점을 맞추기 어렵다는 얘기다.

용인 반도체 메가클러스터는 삼성전자와 SK하이닉스의 공장 가동에 총 15기가와트(GW)의 전력이 필요할 것으로 예상된다. 삼성전자는 6GW, SK하이닉스는 6GW의 전력 공급 협약을 체결했다. 기존 전력망과 인근 발전시설을 활용한 단계별 공급 계획도 추진되고 있다. 하지만 협약을 맺었다고 전기가 공급되는 것은 아니다. 공장 가동 시점에 맞춰 필요한 송전선로와 변전소가 완공돼야 한다.

송전망 건설을 무조건 서두를 수만도 없는 상황이다. 송전선로가 지나는 지역에서는 주민 반대와 인허가 문제로 사업이 지연되고 있다. 전기는 산업단지에서 사용하지만 송전탑과 송전선로 설치에 따른 부담은 다른 지역 주민들이 지게 된다. 국가적으로 필요한 시설이라는 이유만으로 주민들에게 희생을 요구해서는 갈등을 해결하기 어렵다.

허시먼이 설명한 산업 간 투자 효과가 나타나려면 반도체와 AI에 대한 투자가 전력 인프라 확충으로도 이어져야 한다.

정부는 송전망 사업별 착공·준공 일정을 점검하고 인허가 지연과 주민 갈등을 해결할 구체적인 방안을 마련해야 한다. 첨단산업 투자계획을 발표하는 데서 그칠 것이 아니라 실제 가동에 필요한 전력 공급까지 책임 있게 추진해야 한다. AI 강국을 목표로 한다면 얼마나 투자할 것인지뿐 아니라 그 투자로 지은 시설을 언제부터 가동할 수 있을지 답해야 한다. /dhaledhale@metroseoul.co.kr

재미로 보는 오늘의 운세

11월 2일 (음 9월 23일) 포춘토리(www.fortunetory.com)

쥐 **48년생** 큰 소원도 능히 성취할 것입니다. **60년생** 시간을 낭비해선 안됩니다. **72년생** 좋다면 무조건 밀고 나가세요. **84년생** 여행도중 꿈속에 그리던 상대를 만나게 됩니다.

소 **49년생** 매사에 과감한 추진력이 필요합니다. **61년생** 생각도 못했던 일로 즐거워집니다. **73년생** 외지로 나가지 마세요. **85년생** 이익도 없고 고생만 하게 되니 소원을 이루기 어렵겠습니다.

호랑이 **50년생** 마음의 안정을 취하세요. **62년생** 남과 다투지 마세요. **74년생** 과한 운동을 하면 몸을 다칠 수가 있습니다. **86년생** 모든 물건에는 각각 주인이 있으니 남의 물건을 탐내지 마세요.

토끼 **51년생** 노력하지 않으면 망신을 당할 것입니다. **63년생** 슬픈 일로 세상을 원망하게 됩니다. **75년생** 바라는 꿈이 너무 허황된 것 같습니다. **87년생** 집안에 머무는 것이 좋겠습니다.

용 **52년생** 독선에 빠질 수도 있을 것입니다. **64년생** 서쪽으로 가면 길합니다. **76년생** 오늘은 웬만하면 길 밖으로 나가지 마세요. **88년생** 계획성 없이 일을 해 나가니 모든 것이 엉망입니다.

뱀 **53년생** 수렁에서 벗어나기 어렵겠습니다. **65년생** 사업을 확장하면 크게 실패할 수 있습니다. **77년생** 병이 들면 위독한 상태까지 가게되니 주의하세요. **89년생** 이성과의 다툼이 있습니다.

말 **54년생** 당분간 여행은 미루는 것이 좋습니다. **66년생** 지금 계약시기가 좋지 않습니다. **78년생** 자신의 의지를 확고히 다질 때입니다. **90년생** 정신적인 스트레스에 시달리게 됩니다.

양 **55년생** 단시일 내에 이루려는 꿈은 불길합니다. **67년생** 앞질러가려 하지말고 순리에 따르도록 하세요. **79년생** 애정운이 불길합니다. **91년생** 눈앞에 보이는 이윤에 뛰어들려 하지 마세요.

원숭이 **56년생** 천천히 단계를 밟아 올라가도록 하세요. **68년생** 친구에게 말조심하도록 하세요. **80년생** 가정에 경사가 있어 기분이 좋을 것입니다. **92년생** 반드시 꿈이 이루어집니다.

닭 **57년생** 모든 일이 어려울 듯하면서도 좋은 방향으로 간다. **69년생** 목적 하는 것이 있다면 뜻대로 밀고 나가세요. **81년생** 정신적인 건강은 거의 함께 합니다. **93년생** 구설수를 조심하세요.

개 **58년생** 원하는 곳으로 떠나세요. **70년생** 만인이 공로를 치하하며 받들게 됩니다. **82년생** 사업이 번창하게 됩니다. **94년생** 포기하고 싶었던 일들이 하루가 멀다 하고 빠르게 진척이 있습니다.

돼지 **59년생** 새로운 자세로 일에 임하게 됩니다. **71년생** 조급해 말고 때를 기다려야 합니다. **83년생** 충분한 휴식이 필요합니다. **95년생** 포기하지말고 끝까지 나가면 끝내는 이루게 될 것입니다.



김상회의 四季

제왕들의 신

크리스토퍼 놀란 감독의 '오디세우스'라는 영화가 호머의 대서사시 오딧세이가 원작인데, 제작 당시의 우려를 불식시키며 전 세계적으로 인기를 끌고 있다. 영화에는 인간들은 물론 헬레니즘문화에 빼놓을 수 없는 그리스·로마신화에 등장하는 많은 신과 요정도 등장한다. 지혜의 신 아테네는 신답지 않은 몹시 지치고 슬프며 인간보다도 더 나약해 보이는 모습이다. 그리스·로마신화는 제목 그대로 신들의 향연이 끝도 없이 펼쳐진다. 그 신들은 신들마다 저마다의 초능력을 펼치면서 인간이 지니는 오욕칠정조차 부끄러울 정도로 막장드라마를 펼치는 일이 비일비재하다. 인간세계의 왕들은 각자 믿는 신들의 비호를 받고자 이리저리 난리다. 어찌 보면 신들의 대리전을 치르는 듯도 하고 신들의 노리개처럼 휘둘리고 내동댕이쳐진다. 때로는 신화로만 치부하기에는 너무나 사실적이기도 하다.

이에 비해 클레오파트라는 BC 50년 즈음의 실존 인물이다. 클레오파트라를 모르는 사람들은 거의 없다. 아름다움과 영리함을 겸비한 고대 이집트의 여왕이자 미인의 대명사이기도 한 그녀는 고대 이집트 프톨레마이오스 왕조의 마지막 파라오로서 이집트가 로마제국에 병합되는 원인을 제공한 드라마틱하며 세기 사적인 인물이다. 클레오파트라가 통치하던 고대 이집트는 태양의 신 '라(Ra)'를 숭배하던 시절이었고 태양신 라의 딸이라 여겨지는 하토르여신은 사랑과 아름다움의 신으로도 알려져 있었다. 클레오파트라는 시저의 지원을 받아 하토르를 모시는 덴데라사원을 건축하였다고 한다. 같은 신을 숭배하여도 누군가는 신과 함께 하고 누군가는 응답을 받지 못한다. 옛날 군주들은 자신의 덕이 부족하여 하늘이 원을 저버린 것으로 이해했다. 신의 탓이 아니다. 받을 그릇이 부족하여 신의 부름을 받지 못하는 것이다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상회 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 생각 한 힘
스도쿠365



문제풀이: 3X3 스도쿠 X는 가로,세로,3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9칸에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

	5	2		8				1
				7				
								6
	1	8	5					
	3						8	
					3	7	4	
5								
				5				
6				3		5	2	

			4			5	3	1
2	5							
							9	8
9			7					
			1		8			
					2			7
5	1							
							8	9
8	9	6			3			

문제출제:손호성
새로운 고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요
http://www.argo9.com
할인도서

4	2	5	8	3	9	1	7	6
3	1	6	2	5	7	9	4	8
7	9	8	1	6	4	3	2	5
5	4	7	3	1	8	6	9	2
9	6	3	5	8	6	4	1	7
6	5	9	4	2	5	7	8	1
8	7	1	6	4	3	2	5	9
2	3	4	9	7	1	8	6	5
1	8	9	7	5	2	4	3	6

8	9	6	2	1	3	7	5	4
7	3	2	6	5	4	1	8	9
5	1	4	8	7	9	3	6	2
1	6	8	5	3	2	9	4	7
3	4	7	1	9	8	6	2	5
9	2	5	7	4	6	8	1	3
4	7	1	3	6	5	2	9	8
2	5	3	9	8	1	4	7	6
6	8	9	4	2	7	5	3	1

metro 메트로미디어
서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발 행·편 집 인	이 장 규	편집국장	윤 휘 종
인 쇄 인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851,9826 / 02)721-9861		
일간 메트로 <일반 일간신문, 무료>	서울 가00206	2002년5월28일 제6025호	
일간 메트로경제 <유료, 월 2만원>	서울 가50111	2017년3월09일 제2129호	

본지는 한국신문윤리위원회의 서약사로서 신문윤리강령을 준수합니다.