

서울남부지방법원 2022. 8. 23 선고 2021가단295619(본소), 2022가단207282(반소) 판결
[건물인도 · 임차권존재확인]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 에스

담당변호사 임태호, 박동찬

소송복대리인 변호사 김나령

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 강승원

변 론 종 결 2022. 7. 19.

판 결 선 고 2022. 8. 23.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고(반소원고)에게, 피고(반소원고)와 원고(반소피고) 사이의 2021. 8. 9.자 임대차계약에 의한 임대차기간 2021. 9. 11.부터 2022. 9. 10.까지, 임대차보증금 45,000,000원, 월 차임 320,000원으로 하는 내용의 임차권이 존재함을 확인한다.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

반소 : 주문과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 6. 25. 주식회사 C(이하 'C'라고 한다)와 원고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 건물관리위임계약(이하 '이 사건 위임계약'이라고 한다)을 체결하고, C에게 원고가 발급받은 원고의 인감증명서를 교부하였다. 원고는 그 후 2021. 5. 24. 계약기간을 1년 더 연장하여 재계약하였다. 한편, 이 사건 위임계약의 주요 내용은 아래와 같다(단, '임대인'은 원고, '수탁사'는 C이다).

[건물관리위임계약서]

본 부동산에 대하여 임대인과 수탁사 쌍방은 다음과 같이 건물관리위임계약을 체결한다.

제1조[계약기간] 본 계약은 2020. 7. 29.부터 2021. 7. 28.까지 12개월로 한다(이후 2021. 7. 29.부터 2022. 7. 28.까지로 연장되었다).

제2조[계약의 해지] 수탁사가 보장임대료 차임 연체액이 1기의 차임액에 달했을 경우 임대인은 수탁사에게 본 계약에 대한 해지 통보를 할 수 있다.

제3조[계약의 종료] 건물관리계약이 종료된 경우 수탁사는 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 수탁사에게 반환하고, 연체 보장임대료 또는 손해배상금액이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제6조[위임내용] 임대인은 위 부동산의 임대차계약업무, 시설유지 및 보수관리업무, 보증금

및 월세, 관리비 입출금 수령업무를 수탁사에게 위임한다. 수탁사는 임대차보증금 및 월세, 관리비를 위임계좌로 수령하며 임대차계약을 통해 이루어지는 임대차보증금 및 월세 등의 금전적 책임을 지고 이에 발생하는 민, 형사상의 모든 책임을 진다.

제7조[쌍방의 의무] 임대인은 건물관리계약 체결 후 위 부동산을 담보로 대출을 발생할시 수탁사에게 통보하며, 수탁사는 임차인과 임대차계약시 본 건물관리위임계약서 사본을 임차인에게 전달한다.

제8조[위임계좌] 수탁사 법인 명의로 개설된 국내 금융권 계좌의 이용만 가능하며 대표자 및 개인명의 계좌는 사용할 수 없다.

나. 원고는 이 사건 위임계약 기간 시작일인 2019. 7. 29. C와 이 사건 부동산에 관하여 보증금 500만 원에 차임 월 56만 5,400원, 기간 2019. 7. 29.부터 2020. 7. 28.까지로 정하여 임대하고, 그 후 2021. 7. 29.까지 차임을 월 58만 원, 62만 원으로 변경하며 재계약하거나 임대차를 갱신하였다.

다. C는 원고를 대리하여, 2021. 8. 9. 피고와 이 사건 부동산을 임대차 기간 2021. 9. 11.부터 2022. 9. 10.까지, 임대보증금 4,500만 원, 차임 월 32만 원으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약의 특약사항 중 주요 내용은 아래와 같다.

1. 현재 임대인과 C가 건물위임관리 계약이 되어 있는 상태에서 하는 계약임
2. 이 사건 위임계약서 제6조[위임 내용]으로 보증금 및 월세 수령은 신한은행 (계좌번호 1 생략) C로 한다.

8. 임차료 연체나, 연락 부재 또는 호실 문제 발생 시 건물주와 관리인이 문을 개방하고 비밀번호 변경 및 짐을 처분할 수 있음

12. 건물관리위임계약 종료로 인해 세입자가 만기 전 퇴실해야 하는 상황이 생길시 C는 건물관리위임계약 종료 1개월 전에 통보해 준다(전입 시 발생하는 이사비는 C가 부담한다).

라. 피고는 2021. 9. 17.경 이 사건 부동산에 전입신고를 한 후 이 사건 변론종결일까지 이 사건 부동산에 거주하고 있다.

【인정근거】당사자들 사이에 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 7, 8호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

이 사건 부동산에 관하여 원고가 C에게 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여한 바가 없는바 이 사건 임대차계약은 무권대리행위로서 무효이므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다. 원고가 피고에게 대리권 수여의 표시를 하지 않았고, 피고에게는 C에게 대리권이 있다고 신뢰하였을 만한 정당한 사유가 존재하지 아니하며 대리권의 존재여부에 대하여 확인하고자 하는 노력도 전혀 하지 아니한 과실이 존재하므로, 표현대리는 성립하지 않는다.

나. 피고

피고는 원고의 대리인인 C와 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 이 사건 부동산에 관한 임차권자의 지위에 있는바, 이를 인정하지 않는 원고에 대하여 위 임차권의 존재 확인을 구한다. 원고는 C에 대한 대리권수여의 표시를 하였거나, 피고에게는 C에게 대리권이 있다고 신뢰하였을 만한 정당한 사유가 존재하므로, 표현대리가 성립한다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약이 무권대리행위에 해당하는지 여부

- 1) 원고가 C에게 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여하였다고 볼 수 있는지에 관하여 본다.
- 2) 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서의 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을

인정하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2013다2245 판결 참조).

3) 다음과 같은 각 사정들, 즉 원고와 C가 작성한 이 사건 위임계약서 제6조에 “임대차계약업무, 시설유지 및 보수관리업무, 보증금 및 월세, 관리비 입출금 수령업무를 수탁사(C)에 위임한다.”고 기재된 사실이 인정되는바, 위 문언의 객관적 의미가 명백한 점, 원고가 스스로 발급한 자신의 인감증명서를 C에 교부한 점, 이 사건 위임계약서 제7조 후문에 “C는 임차인과 임대차계약 시 본 건물관리위임계약서 사본을 임차인에게 전달한다”라고 기재되어 이 사건 위임계약서 사본이 위임장에 갈음하여 임차인인 피고에게 교부될 것이 예정되었다 할 것인 점, 이 사건 임대차계약 당시 피고에게 위 위임계약서 사본과 함께 원고의 위 인감증명서가 교부된 점, C와 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 이 사건 위임계약이 존재함을 명시했고 이 사건 위임계약이 종료될 경우 미리 통보하기로 하는 등 이 사건 위임계약을 전제로 원고 명의의 이 사건 임대차계약을 체결한 점 등을 종합하여 보면, 원고는 C에 이 사건 부동산 임대차계약체결에 관한 포괄적인 대리권을 수여하였다고 봄이 타당하다.

4) 원고는, 이 사건 위임계약서 제3조의 ‘보증금의 반환’에 관한 규정, 제6조 제2문의 ‘임대차보증금 및 월세 등의 금전적 책임’에 관한 규정 등을 들거나, 원고가 C와 임대차계약을 체결한 점, C는 원고에게 자기관리형 주택임대관리업(주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기 책임으로 전대하는 형태의 업) 등록증을 제시한 점, 원고는 C로부터 소속 직원 숙소로 사용한다는 용도라고 들은 점 등에 비추어, C에게 소속 직원들의 숙소 사용을 위한 전대차계약 체결 권한을 수여하였을 뿐이라고 주장한다. 그러나 이 사건 위임계약서 문언상 대리권을 수여한 것이 명백한 점, 이 사건 부동산의 용도에 대한 원고의 인식 등은 계약상 명문화되어 있지도 않고 원고는 단지 중개사에게 물어 그 용도를 들은 것에 불과한바 이는 계약의 내용으로 편입되지 않은 원고 내심의 의사에 불과한 점, 원고가 C와 임대차계약을 체결한 것이나 원고가 들고 있는 이 사건 위임계약의 위 규정들은 이 사건 위임계약 제2조의 ‘보장임대료의 연체 및 해지’에 관한 규정, 제8조의 C 명의의 ‘위임계좌’에 관한 규정들과 함께, 원고와 C 사이에 진정한 임대차계약이 있기 때문이라기보다 원고가 이 사건 부동산과 관련한 임대차계약의 체결이나 관리 등에 수반하는 직접적인 책임을 면하면서도 고정적인 수익을 얻기 위한 방편으로 채택한 수단들로 볼 여지가 있는 점, 원고가 C와 임대차계약을 체결한 후 전대차

권한을 부여한 것이라면 임대차계약 외에 단순히 전대차에 동의한다는 취지만 밝히면 됨에도 불구하고 별도로 이 사건 위임계약을 체결하였고 이 사건 위임계약에는 ‘C의 전대차에 동의한다’는 명시적 규정은 없는 점, 오히려 이 사건 위임계약에서 C에게 위임하도록 되어 있는 업무는 원고가 소유자로서 행하여야 하는 업무들이고, 문언상 ‘임대차계약체결업무’와 함께 ‘보증금 및 월세 수령업무’도 포함되어 있는바, 그 내용과 규정 체계에 비추어 이는 원고의 소유자로서의 임대차계약체결업무를 위임한 것으로 해석되는 점, 원고는 C가 직원들에게 보여주기용이라면서 이 사건 위임계약서에 날인하여 달라고 하여 이 사건 위임계약서에 날인한 것일 뿐이라고 주장하나 원고가 이 사건 위임계약서의 내용을 인식하고 날인한 이상 그런 사정만으로 이 사건 위임계약서에 따른 법률관계의 발생을 배척할 수 없는 점, 원고가 C로부터 자기관리형 주택임대관리업 등록증을 제시받았다고 하더라도 이 사건 위임계약서 문언상 대리권을 수여하였음이 명백한 이상 위 등록증을 제시받은 것만으로 전대차 권한을 수여한 것이라고는 볼 수 없는 점 등의 사정들에 비추어 보면, 갑 제 4, 5, 7호증의 기재, 증인 D의 증언과 위와 같은 사정들만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하고, 달리 반증이 없다.

5) 그렇다면 이 사건 임대차계약은 C에 위임한 대리권한의 범위 내에서 원고와 피고 사이에 유효하게 체결되었다고 할 것이다.

나. 본소청구에 대한 판단

원고는 이 사건 임대차계약이 무효라고 주장하며 피고에 대하여 불법점유를 원인으로 한 건물인도를 구하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약을 무효라고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 본소청구는 이유 없다.

다. 반소청구에 대한 판단

앞서 본 바와 같이, 이 사건 임대차계약이 유효하게 체결된 이상 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 임대차계약에 따른 피고의 임차권이 존재하고, 원고가 이에 대해 다투고 있는 이상 피고는 위 임차권의 존재 확인을 구할 이익이 있다(피고의 표현대리에 관련된 주장에 대하여는 더 나아가

살피지 아니한다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유정훈

별지