

서울중앙지방법원 2020. 10. 15 선고 2018가단5220379(본소), 2019가단5093185(반소) 판결
[임차권존재확인 등 청구의 소 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 이병찬

소송복대리인 변호사 장성현, 권오성, 이상민, 최수임

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 서인교

소송복대리인 변호사 박재성, 윤진호

변 론 종 결 2020. 8. 13.

판 결 선 고 2020. 10. 15.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 4,450,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 10.부터 2020. 6. 16.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주위적 및 예비적으로, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 70,000,000원 및 이에 대하여 2017. 12. 10.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 주문 제1항 기재와 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 피고는 창원시 성산구 C오피스텔(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다) D호의 소유자이고, E는 이 사건 오피스텔 F호에서 ‘G 공인중개사’ 사무실을 운영하는 공인중개사이다.

나. E는 2017. 12. 10.경 E가 운영하던 ‘G 공인중개사’ 사무실에서 원고에게, 사실은 이 사건 오피스텔 D호에 관하여 임대인인 피고로부터 월세보증금 500만 원, 차임 월 45만 원의 월세계약 중개의뢰를 받았음에도 불구하고, 이 사건 오피스텔 D호에 관하여 전세보증금 7,000만 원으로 하는 전세계약을 체결할 권한을 위임받은 것처럼 거짓말하면서 위조된 임대보증금 7,000만 원, 임대차기간 2017. 12. 10.부터 2019. 12. 9.까지로 된 임대인이 피고로 된 전세계약서(이하 ‘이 사건 전세계약서’라고 한다)를 교부하였고, 이를 믿은 원고는 이 사건 전세계약서의 임차인란에 서명하였다.

다. 또한 원고는 이 사건 전세계약서 작성 직후 이 사건 전세계약서에 기재되어 있는 보증금 7,000만 원 중 1,000만 원을 임대인인 피고가 아닌 위 E 명의 계좌로 송금해주었다.

라. 한편, 원고는 이 사건 전세계약서 작성 전인 2015. 12. 23.경 위 E를 통해 이 사건 오피스텔 D호와 같은 건물에 있는 H 소유의 이 사건 오피스텔 I호 에 관하여 보증금 6,000만 원, 임대차기간

2016. 1. 10.부터 2018. 1. 10.까지로 하는 전세계약을 체결하고 이 사건 오피스텔 I호에 거주해 왔었는데, 원고는 위 I호에 대한 전세계약 기간이 만료될 무렵 위 E로부터 원고가 위와 같이 거주하고 있던 위 H 소유의 I호 오피스텔의 보증금 6,000만 원이 이 사건 오피스텔 D호의 보증금으로 이전된다는 말을 그대로 믿고 이 사건 전세계약서에 기재된 보증금 7,000만 원 중 위와 같이 1,000만 원만 위 E 명의 계좌로 송금해 준 것이었다. 결국 원고는 위와 같은 E의 말을 믿고 이 사건 전세계약서에서 정한 보증금 7,000만 원 중 E 명의 계좌로 송금해 준 위 1,000만 원을 제외한 나머지 보증금 6,000만 원은 이를 이 사건 전세계약서상 임대인으로 기재되어 있는 피고나 위 E에게 따로 지급하지 아니하였다.

마. E는 앞서 본 바와 같이 임대인인 피고 명의의 이 사건 전세계약서를 위조하여 이를 원고에게 행사하고, 이를 이용하여 원고로부터 보증금 명목으로 금원을 편취한 범죄사실로 기소되어 유죄판결을 받았다.

바. 한편, 피고는 2017. 12. 11.경 E로부터 이 사건 오피스텔 D호에 관하여 임차인 원고, 월세보증금 500만 원, 차임 월 45만 원, 임대차기간 2017. 12. 11.부터 2018. 12. 10.까지로 된 임대차계약서(이하 ‘이 사건 월세계약서’라 한다)를 교부받고, 그 무렵 E로부터 월세보증금 500만 원을 송금받았다. 그 후 E는 2018. 7.경까지 피고에게 이 사건 월세계약서에 기재되어 있는 월 차임을 직접 이 사건 월세계약서상의 임차인으로 기재되어 있는 원고 명의로 송금해 주다가 2018년 8월분부터의 차임을 지급하지 않았다.

사. 원고는 2017. 12. 10.경 이 사건 오피스텔 D호를 인도받아 위 오피스텔에서 거주하다가 2020. 5. 9. 피고에게 이를 인도하였고, 이 사건 오피스텔 D호의 점유, 사용으로 인한 차임 상당의 부당이득금은 월 45만 원이다.

【인정근거】갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을가 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

1) 주위적 청구 요지

원고는 피고를 대리할 적법한 권한이 있는 E와 사이에 이 사건 오피스텔 D호에 관한 전세계약을 유효하게 체결하였다. 가사 E에게 이 사건 오피스텔 D호에 대한 전세계약을 체결할 적법한 대리권이 존재하지 않았다고 하더라도 원고로서는 E에게 피고를 대리하여 이 사건 전세계약을 체결할 권한이 있다고 믿은데 정당한 이유가 있었다. 따라서 이 사건 전세계약은 유권대리 내지 표현대리가 성립하여 유효하게 체결되었으므로, 주위적으로 이 사건 전세계약이 유효하게 체결되었음을 전제로 피고를 상대로 이 사건 전세계약 기간 만료에 따라 전세보증금 70,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 예비적 청구 요지

가사 유권대리 내지 표현대리가 성립하지 않아 이 사건 전세계약이 유효하게 체결되지 않았다고 하더라도, 이 사건 오피스텔 D호의 임대와 관련된 E의 일련의 행위는 외형상 · 객관적으로 피고의 사무집행행위 또는 그와 관련된 것이라고 볼 수 있으므로, E에게 피고 소유의 이 사건 오피스텔 D호의 임대업무를 위임하고 이에 대한 지휘 · 감독의 책임을 지는 피고는 민법 제756조에 따라 E의 불법행위로 원고가 입은 손해를 배상할 사용자책임을 부담한다. 이에 예비적으로 피고를 상대로 사용자 책임에 따른 손해배상으로 이 사건 전세계약에 따른 전세보증금 70,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 주위적 본소 청구에 관한 판단

살피건대 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, E에게 피고를 대리하여 이 사건 오피스텔 D호에 대한 전세계약을 체결할 적법한 대리권이 있었다거나 원고가 E에게 피고를 임대인으로 하는 이 사건 전세계약을 체결할 대리권이 있다고 믿은데 정당한 이유가 있었다고 보기 어렵고, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 원고의 위 유권대리 내지 표현대리 주장을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① E는 이 사건 오피스텔 D호에 관하여 임대인인 피고로부터 월세보증금 500만 원, 차임 월 45만

원의 월세계약 중개의뢰를 받았음에도 불구하고, 임대인인 피고 명의의 이 사건 전세계약서를 위조하여 이를 원고에게 행사하고, 이를 이용하여 원고로부터 보증금 명목으로 금원을 편취하였으며, 위와 같은 범죄사실로 기소되어 유죄판결을 받았다.

② 이 사건 전세계약서를 살펴보면, 이 사건 전세계약 체결은 대리 형식이 아니라 원고와 피고를 각 계약 당사자로 하여 체결된 것이다.

③ 원고는 E에게 이 사건 전세계약의 체결 권한이 있는지 여부를 객관적인 자료 등을 통해 확인한 사실이 없었다. 즉, 이 사건 전세계약서 작성 당시 피고의 위임장이 제시된 바 없었고, 이 사건 전세계약서에도 E가 중개인으로 기재되어 있을 뿐 E가 피고의 대리인으로 기재되어 있지 아니하였으며, 피고의 인감도장이 날인되거나 인감증명서가 첨부되어 있지도 않았다.

④ 원고는 계약 체결 과정에서 임대인이라는 피고를 직접 대면하거나 연락하여 계약 조건에 관하여 협의한 바가 없었고, 계약서를 작성하는 현장에서도 임대인이 될 피고를 만나지 아니하였는바, 사정이 이와 같다면 원고로서는 보다 신중히 위임여부를 살폈어야 함에도 이를 다했다는 정황을 찾아 볼 수 없다.

⑤ 특히 임대차계약을 중개하는 공인중개사가 임대인을 대리한다고 자처하면서 계약서의 서명날인을 대신하고 보증금을 공인중개사가 직접 수령하는 것은 거래상 흔히 볼 수 없는 일이므로, 계약에 임하는 원고로서는 공인중개사인 E의 적법한 대리권 여부를 면밀히 살폈어야 했는데 이러한 정황이 보이지 아니하고, 오히려 원고는 적지 아니한 보증금을 지급하면서 임대인인 피고가 아닌 중개인인 E 명의의 계좌로 보증금을 송금하거나, 이전 임대차계약상 임대차보증금(이 사건 오피스텔 I호의 임대차보증금을 의미한다)이 새로운 임대인에게로 그대로 이전된다는 E의 말만 만연히 믿고 임대인인 피고에게 이를 직접 확인하지도 아니하였다.

⑥ 권한을 넘은 표현대리에 있어서 정당한 이유의 유무는 대리행위 당시를 기준으로 하여 판정하여야 하고 계약 성립 이후의 사정은 고려할 것이 아니므로(대법원 1997. 6. 27. 선고 97다3828 판결 등 참조), 이 사건 전세계약서 작성 이후 피고가 8개월 가량이 경과한 이후에야 비로소 이 사건 오피스텔 D호에 대한 계약이 전세계약이 아닌 월세계약임을 주장하였다는 점은 정당한 이유가 있다는 사정으로 삼기 어렵다.

따라서 이 사건 오피스텔 D호에 관한 이 사건 전세계약이 유효하게 체결되었음을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 다른 점에 관하여 더 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 예비적 본소 청구에 관한 판단

불법행위에 있어 사용자책임이 성립하려면 사용자와 불법행위자 사이에 사용관계 즉 사용자가 불법행위자를 실질적으로 지휘·감독하는 관계가 있어야 하므로, 위임의 경우에도 위임인과 수임인 사이에 지휘·감독관계가 있고 수임인의 불법행위가 외형상 객관적으로 위임인의 사무집행에 관련된 경우 위임인은 수임인의 불법행위에 대하여 사용자책임을 진다(대법원 1998. 4. 28. 선고 96다25500 판결 참조).

살피건대, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 피고와 E가 이 사건 오피스텔 D호에 관하여 임대의뢰인과 그 중개인이라는 관계를 넘어 피고가 E에게 이 사건 오피스텔 D호에 관한 임대관리업무 일체를 위탁하였다거나, 그 과정에서 피고가 E를 실질적으로 지휘, 감독하였다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 인정사실에서 거시한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고는 공인중개사인 E에게 이 사건 오피스텔 D호에 관하여 월세계약 중개를 의뢰하였을 뿐인 사실, ② E는 이 사건 월세계약서가 작성된 이후 2018.

7.경까지 피고에게 이 사건 월세계약서에 기재되어 있는 월 차임을 본인이 직접 이 사건

월세계약서상의 임차인으로 기재되어 있는 원고 명의로 송금해 주다가 2018년 8월분부터의 차임을 지급하지 않았고, 피고는 위와 같이 차임 지급이 이루어지지 않자 곧바로 E와 원고에게 차임 지급을 독촉하였으며, 그 과정에서 비로소 이 사건 오피스텔 D호에 관하여 이 사건 월세계약서 외에 이 사건 전세계약서도 존재하고 있다는 사정을 알게 된 사실, ③ E는 앞서 본바와 같이 임대인인 피고 명의의 이 사건 전세계약서를 위조하여 이를 원고에게 행사한 범죄사실 이외에도 임차인인 원고 명의의 이 사건 월세계약서를 위조하여 이를 피고에게 행사한 범죄사실로도 기소되어 유죄판결을 받은 사실이 인정될 뿐이다.

따라서 공인중개사인 E가 원고에 대하여 불법행위로 인한 손해배상 책임을 부담함은 별론으로 하고, 피고가 E의 위 불법행위에 대하여 사용자책임을 부담함을 전제로 하는 원고의 피고에 대한 예비적

청구도 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고가 이 사건 오피스텔 D호의 소유자인 사실, 원고는 2017. 12. 10.경부터 2020. 5. 9.까지 이 사건 오피스텔 D호에서 거주하면서 이를 점유사용한 사실, 이 사건 오피스텔 D호의 점유사용으로 인한 차임 상당의 부당이득금은 월 45만 원인 사실, 피고는 E를 통하여 2018년 7월분까지 이 사건 오피스텔 D호에 대한 차임을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같다.

나. 위 인정사실에 의하면, 원고는 피고에게 이 사건 오피스텔 D호에 대한 2018년 8월분부터 피고가 구하는 바에 따라 2020년 4월분까지의 차임 상당의 부당이득금 945만 원(=45만 원 × 21개월)에서 피고가 이 사건 월세계약서에 기재되어 있는 보증금 명목으로 교부받은 500만 원을 공제한 445만 원 및 이에 대하여 원고가 피고에게 이 사건 오피스텔 D호를 인도해 준 다음날인 2020. 5. 10.부터 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분이 원고에게 송달된 2020. 6. 16.까지는 민법이 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 장동민