

창원지방법원 2020. 2. 11 선고 2018가단115743(본소), 2019가단3939(반소) 판결

[임차권확인의 소 · 건물인도 등]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 문수련

소송복대리인 변호사 유형란, 김송이,

피고(반소원고)B

변론 종결 2020. 1. 10.

판결 선고 2020. 2. 11.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 별지 부동산의 표시 기재 건물을 인도하고,
나. 2019. 4. 6.부터 별지 부동산의 표시 기재 건물의 인도완료일까지 월 350,000원의 비율로
계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 본소와 반소로 인한 부분을 모두 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 별지 부동산의 표시 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 인도받음과 동시에 원고에게 55,000,000원을 지급하라.

[반소]

주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C는 이 사건 건물 인근에서 'D 공인중개사 사무소'라는 상호로 공인중개업을 하던 사람이다.

나. 피고는 이 사건 건물의 소유자로서 C에게 이 사건 건물의 임대에 관한 공인중개를 의뢰하였다.

피고는 2018. 4. 6. C의 위 공인중개사 사무소에서 E(주)(공인중개사 C가 위 회사의 대표이사이다)와 사이에 아래와 같은 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '피고의 임대차계약'이라 한다).

- 임차보증금: 5,000,000원

- 차임: 월 350,000원

(매월 6일 선불로 피고 명의의 F은행 계좌 G로 송금)

- 임차기간: 2018. 4. 6. ~ 2019. 4. 5.

다. 원고는 2018. 5. 21. C의 공인중개사 사무소에서 피고의 대리인이라고 자처하는 H과 사이에 이 사건 건물에 대하여 아래와 같은 내용의 임대차계약서를 작성하였다(이하 '원고의 임대차계약'이라 한다).

- 임차보증금: 55,000,000원

- 임차기간: 2018. 5. 28. ~ 2019. 5. 27.

라. 원고는 2018. 5. 21. H에게 임차보증금 중 500,000원을 지급하고 피고 명의의 위 F은행 계좌로 나머지 임차보증금 54,500,000원을 송금하고, 2018. 5. 28.부터 이 사건 건물에 입주하여 현재까지

거주하고 있다.

마. 그런데 C는 이 사건 건물에 관하여 피고의 임대차계약 체결 이전에도 피고 몰래 임차인 I에게 차임 약정이 없이 임대차보증금만 있는 내용의 임대차계약을 작성해주고 임차인 I로부터 수령한 임대보증금을 피고에게 전달하지 아니한 채 피고에게는 C 자신이 차임을 매월 송금하여 왔다.

바. 피고는 2018. 6. 4. C로부터 피고 명의의 F은행 계좌로 2018. 5. 21.자로 송금된 54,500,000원이 잘못 송금된 것이라며 반환요청을 받게 되자 원고 명의의 계좌로 54,500,000원을 송금하였다.

C는 원고에게 위 54,500,000원을 종전 임차인 I에게 임대보증금 반환 명목으로 송금해달라고 요청하였고, 원고는 C의 위 요청에 따라 2018. 6. 4. 피고로부터 위와 같이 송금받은 54,500,000원을 종전 임차인 I에게 송금하였다.

사. C는 피고에게 피고의 임대차계약과 관련하여 E(주)에게 교부할 서류에 피고의 인감도장과 인감증명서가 필요하다고 하여 2018. 6. 5. C 자신의 공인중개사 사무소에서 피고로부터 인감도장과 인감증명서를 교부받았다. C는 미리 작성해놓은 피고 명의의 위임장(갑 제2호증의 2), 피고 명의의 확인서(갑 제6호증)에 피고 몰래 피고의 인감도장을 날인하였다.

C는 원고에게 위와 같은 경위로 작성된 피고 명의의 위임장과 확인서를 교부하였다.
원고가 C로부터 교부받은 피고 명의의 위임장과 확인서의 주요 내용은 아래와 같다.

[위임장]

위임인: 피고

수임인: H

위임한 부동산의 표시: 이 사건 건물

위임한 권한: 이 사건 건물에 관한 임대차계약 및 잔금수령

위임한 금액: 55,000,000원

[확인서]

임대인: 피고

임차인: 원고

입회인: C

확인내용: 임차인이 임대인에게 전세금을 입금하였으나 임대인이 독일 친척집에 방문하여 건강이 안좋아 귀국을 못함에 따라 종전 임차인에게 전세금 반환이 안되어 F은행에 요청하여 임차인에게 다시 반환하여 가족이 위임장을 작성 계약하여 종전 임차인에게 입금하여 계약을 완료하였습니다. 이에 임대인은 임차인에게 이 사건 건물의 전세에 대한 잔금 55,000,000원을 2018. 6. 4. 받았음을 확인하는 바입니다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1, 2, 3, 4, 제3 내지 7호증, 을 제4호증, 을 제5호증의 1, 2의 각 기재, 증인 C의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 아래와 같이 원고의 임대차계약에 따른 임대인으로서의 책임을 부담한다.

그리고 이 사건 건물에 관한 원고의 임대차계약은 2019. 5. 27. 기간만으로 종료되었다. 그러므로 피고는 원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 임차보증금 55,000,000원을 반환할 의무가 있다.

1) 대리인에 의한 계약 체결 주장 피고는 H 또는 C에게 이 사건 건물의 임대차계약 체결 및 임차보증금 수령에 관한 대리권을 수여하였다. 원고는 피고의 대리인 H 또는 C와 사이에 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하고 H에게 임차보증금 55,000,000원을 지급하였다.

2) 표현대리 주장 아래와 같은 각 표현대리의 법리에 따라 피고는 원고의 임대차계약에 따른 임대인으로서의 책임을 부담한다.

가) 대리권 수여의 표시에 의한 표현대리

설령 H 또는 C가 피고로부터 피고를 대리하여 이 사건 건물의 임대차계약체결 및 임차보증금 55,000,000원을 수령할 권한을 수여받지 못했다고 하더라도, 피고는 C에게 이 사건 건물의 임대차에 관한 공인중개를 의뢰하고 H 또는 C에게 위임장, 인감도장, 인감증명서를 교부하고, C에게 이 사건 건물의 현관출입문 전자식잠금장치의 비밀번호 및 피고 명의의 F은행 예금계좌 번호를 알려주는 방법으로 대리권 수여의 의사표시를 하였다.

나) 권한을 넘은 표현대리

피고는 공인중개사인 C에게 이 사건 건물의 임대차에 관련된 공인중개를 의뢰함으로써 이 사건 건물의 임대차계약 체결에 관한 기본대리권을 수여하였다. C는 피고로부터 수여받은 기본대리권의 범위를 넘어서 원고와 사이에 임차보증금을 55,000,000원으로 하는 원고의 임대차계약을 체결하였다.

다) 대리권 소멸 후의 표현대리

설령 피고가 C 또는 H에게 이 사건 건물의 임대차에 관한 대리권을 수여하지 아니하였다고 하더라도 적어도 공인중개사 C에게 E(주)를 임차인으로 하는 임대차계약을 체결할 기본대리권을 수여하였다. C는 이 사건 건물에 관하여 임차인을 E(주)로 하는 피고의 임대차계약을 체결함으로써 기본대리권이 소멸된 이후에 다시 임차인을 원고로 하는 원고의 임대차계약을 체결하였다.

3) 무권대리행위의 추인 주장 원고의 임대차계약이 무권대리인과 사이에 체결된 것이라고 하더라도 피고는 확인서(갑 제6호증) 및 인감증명서(갑 제2호증의 3)를 통하여 원고의 임대차계약을 추인하였다.

나. H 또는 C가 피고의 대리인이라는 주장에 관한 판단

앞서 기초사실에서 살펴 본 바와 같이 원고의 임대차계약과 관련하여 작성된 임대차계약서(갑 제2호증의 1), 피고 명의의 위임장(갑 제2호증의 2) 및 확인서(갑 제6호증)는 C에 의하여 위조된 문서이다.

그리고 원고가 제출한 나머지 증거들만으로는 H 또는 C가 피고로부터 이 사건 건물에 관한 임대차계약체결 권한 및 임차보증금 55,000,000원을 수령할 권한을 위임받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 표현대리 주장에 관한 판단

1) 대리권 수여의 표시에 의한 표현대리 민법 제125조에 규정된 대리권 수여의 표시에 의한 표현대리는 제3자(이 사건에서 원고)에 대하여 타인(이 사건에서 H 또는 C)에게 대리권을 수여함을 표시한 경우 그 대리권의 범위 내에서 행한 타인과 제3자 사이의 법률행위에 대하여 본인(이 사건에서

피고)도 책임이 있다는 것이다.

갑 제3호증의 기재, 증인 C의 증언에 의하면, C가 피고로부터 이 사건 건물의 임대차와 관련된 공인중개를 의뢰받은 이후부터 종전 임차인이 이사를 나가는 경우 이 사건 건물의 현관출입문 전자식잠금장치의 비밀번호를 관리하면서 이 사건 건물을 임차하려는 고객에게 이 사건 건물의 내부를 보여주고 새로운 임차인에게 그 비밀번호를 알려주는 방법으로 이 사건 건물을 인도해준 사실, C가 원고에게 원고의 임대차계약의 임차보증금을 송금할 피고 명의의 F은행 예금계좌를 알려준 사실은 인정된다.

그러나 위 인정사실만으로는 피고가 C에게 이 사건 건물의 임대차에 관련된 공인중개를 의뢰하는 범위를 넘어서서 원고에 대하여 H 또는 C에게 이 사건 건물의 임대차계약과 관련된 대리권을 수여함을 표시하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 앞서 기초사실에서 살펴본 바와 같이 피고는 C로부터 피고의 임대차계약과 관련하여 E(주)에게 교부할 서류에 피고의 인감도장과 인감증명서가 필요하다는 요청을 듣고 C에게 피고의 인감도장과 인감증명서를 교부하였는데, C가 피고의 임대차계약과 관련된 위임장(갑 제2호증의 2) 및 확인서(갑 제6호증)를 위조한 후 이를 원고에게 교부한 사실이 인정될 뿐이고, 갑 제2호증의 1, 2, 3, 을 제4호증의 각 기재에 의하면 원고의 임대차계약에 관하여 작성된 임대차계약서에는 피고의 인감도장이 아닌 도장이 날인되어 있고 전화번호 또한 피고가 사용하는 전화번호와는 다른 전화번호가 기재되어 있는 사실, C가 원고에게 알려 준 피고 명의의 F은행 예금계좌 번호는 피고의 임대차계약 체결 당시 차임 수령계좌로 임대차계약서에 이미 기재된 것일 뿐 피고가 C에게 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결 권한의 위임과 관련하여 알려 준 것이 아닌 사실이 인정될 뿐이다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 권한을 넘은 표현대리 및 대리권 소멸 후의 표현대리 원고의 임대차계약은 피고의 대리인으로 행세하는 H와 원고 사이에 공인중개사 C의 공인중개로 체결된 사실은 앞서 기초사실에서 인정한 바와 같다. 원고의 임대차계약 내용에 따르면 C는 원고의 임대차계약에서 공인중개사일 뿐 피고의 대리인이 아니므로 피고가 C에게 이 사건 건물의 임대차계약과 관련된 기본대리권을 수여하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

설령 C가 원고의 임대차계약에서 피고의 대리인으로서 임대차계약을 체결하였다고 하더라도, 피고가 공인중개사인 C에게 이 사건 건물의 임대차에 관한 공인중개를 의뢰한 사실은 이미 앞서 인정한 바와 같으나, 위 인정사실 및 원고가 제출한 나머지 증거들만으로는 피고가 C에게 이 사건 건물의 임대차계약체결에 관한 기본대리권을 수여하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 피고가 C 또는 H에게 E(주)를 임차인으로 하는 임대차계약을 체결할 기본대리권을 수여하였다는 내용의 원고의 주장사실을 인정할 증거가 없고, 오히려 을 제4호증의 기재에 의하면 피고가 E(주)와 사이에 2018. 4. 6. 체결한 피고의 임대차계약은 피고 본인이 직접 체결한 것이고 C 또는 H이 피고를 대리하여 체결한 것이 아닌 사실이 인정될 뿐이다.

따라서 피고가 C 또는 H에게 이 사건 건물의 임대차계약체결에 관한 기본대리권 또는 E(주)와 사이에 임대차계약을 체결할 기본대리권을 수여하였다는 것을 전제로 하는 원고의 위 주장도 모두 이유 없다.

라. 무권대리행위의 추인 주장에 관한 판단

피고가 원고에게 원고의 임대차계약과 관련하여 확인서(갑 제6호증) 및 인감증명서(갑 제2호증의 3)를 교부해주었다는 원고의 주장 사실을 인정할 증거가 없다.

오히려 앞서 기초사실에서 살펴 본 바와 같이 확인서(갑 제6호증)는 C가 피고 몰래 위조하여 원고에게 교부한 것이고, 피고 명의의 인감증명서(갑 제2호증의 3) 또한 C가 피고의 임대차계약과 관련하여 필요하다고 거짓말 하여 피고로부터 교부받은 다음 원고에게 교부한 것일 뿐이다.

따라서 원고의 위 주장 또한 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 건물인도 의무

앞서 기초사실에서 인정한 바와 같이 이 사건 건물은 피고의 소유인데, 원고는 2018. 5. 28.부터 현재까지 이 사건 건물을 점유, 사용하고 있다.

또한 앞서 본소 청구에서 판단한 바와 같이 이 사건 건물에 관한 원고의 임대차계약은 피고와 사이에 적법하게 체결된 것이 아니므로 원고로서는 그 정당한 점유권원을 주장, 입증하지 못하는 한 피고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 손해배상 의무

원고가 정당한 점유권원이 없이 이 사건 건물을 점유, 사용하는 행위는 피고에 대하여 불법행위에 해당한다. 그러므로 원고는 피고에게 이 사건 건물의 점유, 사용으로 인한 피고의 손해를 배상할 책임이 있다.

통상 부동산의 점유, 사용으로 인한 손해는 그 차임 상당액이다.

이 사건에서 을 제4호증의 기재에 의하면, 2018. 4. 6.자 피고의 임대차계약에서 약정한 내용은 임차보증금 5,000,000원, 차임 월 350,000원인데, 이 사건 건물에 관한 2018년경의 차임 및 그 이후의 차임 또한 위와 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 원고는 피고에게 이 사건 건물에 관한 원고의 점유시작일 이후로서 피고가 구하는 바에 따라 2019. 4. 6.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 350,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구를 기각하고, 피고의 반소청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이영숙

별지