

창원지방법원 2020. 4. 9 선고 2019가단103617(본소), 2019가단121028(반소) 판결

[임차권확인 등 · 부당이득금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 고정항, 임소라

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 김앤파트너스

담당변호사 조아라

피 고 1. C

2. D

변 론 종 결 2020. 3. 26.

판 결 선 고 2020. 4. 9.

주 문

1. 피고 C, 피고 D는 공동하여 원고(반소피고)에게 90,000,000원 및 2019. 6. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게,

가. 별지1 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 2018. 8. 18.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 650,000원의 비율로 계산한 돈을

지급하라.

3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 본소청구 및 피고 C, 피고 D에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C, 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 C, 피고 D가 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주위적으로, 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)와 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) B 사이에 별지1 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 원고에게 별지2 목록 기재 계약에 기한 임차권이 있음을 확인한다. 예비적으로, 피고들은 연대하여 원고에게 90,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(소장부분 송달일은 최후송달일로 본다).

피고 B의 반소 : 원고는 피고 B에게 이 사건 부동산을 인도하고, 2018. 8. 18.부터 위 부동산의 인도 완료일까지 월 650,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고의 피고 B에 대한 본소청구 및 피고 B의 반소청구에 관한 판단

가. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑1 내지 3, 을가1, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있다.

- 1) 피고 B은 이 사건 부동산의 소유자이고, 피고 D는 이 사건 부동산 인근에서 'E 공인중개사 사무소'라는 상호로 공인중개업을 하던 사람이다.
- 2) 피고 B은 피고 D의 중개로 2017. 4. 4. 이 사건 부동산에 관하여 F 주식회사(피고 D가 위 회사의 대표이사이다, 이하 '소외 회사'라 한다)와 임차보증금 500만 원, 차임 월 65만 원, 임대차기간 2017. 4. 4.부터 2018. 4. 3.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고, 2018. 7.경까지 위 임대차계약에 따른 월 차임을 지급받았다.
- 3) 원고는 2018. 1. 4. 피고 B을 자칭하는 피고 C으로부터 피고 D에게 모든 권한을 위임하였으니 피고 D와 임대차계약을 체결하면 된다는 말을 듣고, 피고 D와 이 사건 부동산에 관하여 임차보증금 9,000만 원, 임대차기간 2018. 1. 18.부터 2019. 1. 17.까지인 별지2 목록 기재 계약과 같은 임대차계약서를 작성하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 원고는 이 사건 임대차계약상 임차보증금으로 2018. 1. 4. 피고 D에게 계약금 50만 원을 지급하고, 2018. 1. 18. 피고 B의 계좌로 잔금 8,950만 원을 송금한 후 2018. 1. 18.경부터 이 사건 부동산을 점유·사용하여 오고 있다.
- 4) 피고 B은 2018. 1. 18. "사모님! G오피스텔 H호에 입주하고 있는 사람입니다. 제가 여러 곳에 입금하려다가 회사에 입금할 돈 팔천구백오십만원을 실수로 사모님 계좌로 입금되어 버렸습니다. 급한 돈이니 죄송하지만 입금 좀 부탁드립니다. 죄송합니다."라는 내용의 문자메시지를 받게 되자, 발신인이 위 2)항과 같이 자신과 임대차계약을 체결한 소외 회사임을 확인한 후 위 3)항과 같은 경위로 원고로부터 송금된 8,950만 원을 소외 회사의 계좌로 송금하였다.

나. 원고의 피고 B에 대한 주위적 본소청구에 관한 판단

원고는, 피고 B이 피고 D에게 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결할 기본대리권을 수여하였고, 피고 D는 이를 바탕으로 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하였으며, 원고가 이를 믿을 만한 정당한 이유가 있으므로, 피고 D가 피고 B으로부터 받은 기본대리권의 범위를 넘어 체결한 이 사건 임대차계약은 민법 제126조의 권한을 넘은 표현대리 규정에 따라 피고 B에 대하여 효력을 가진다고 주장하며 피고 B에 대하여 이 사건 임대차계약에 기한 임차권의 존재확인을 구한다.

위 인정사실에 따르면 피고 D는 피고 B의 공인중개사일 뿐 대리인이 아님에도 피고 B 명의의 체결한 이

사건 임대차계약은 특별한 사정이 없는 한 소유자인 피고 B에 대한 관계에서는 효력이 없다. 원고의 주장과 같이 피고 D에게 피고 B를 대리할 어떠한 기본대리권이 있었는지에 관하여 보건대, 갑 제 5, 6의 각 기재, 증인 I의 증언, 이 법원의 법무사 J에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B이 피고 D에게 이 사건 부동산에 관한 중개의뢰를 넘어 이 사건 부동산의 임대차계약 체결에 관한 기본대리권을 수여하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고 D가 수사기관에서 임대인들로부터 월세계약에 대한 구두 위임을 받았음에도 전세계약에 대한 위임을 받은 것처럼 임차인을 속이고 임대차계약을 체결하였다고 진술한 사실은 인정할 수 있다. 그러나 임대차계약에 관한 중개의뢰의 경우 임대인이 공인중개사에게 보증금이나 차임에 관한 대강의 액수를 밝히고, 공인중개사는 임대인의 의사를 반영하여 중개행위를 하는 점 등을 고려하면 피고 D가 받은 구두 위임의 내용이 중개의뢰인지, 대리권의 수여인지 명확하다고 볼 수 없다.

② I은 2017. 4. 4.경 이 사건 부동산에 관하여 보증금 9,000만 원인 임대차계약을 체결하고 같은 날 이 사건 부동산에 관한 전세권설정등기를 마친 후 2018. 1. 19. 전세권설정등기를 말소한 사실이 있으나, 그 과정에서 피고 B를 만난 사실이 없고, 임대차계약의 체결 및 전세권설정등기 및 등기의 말소과정 전체가 모두 피고 D 또는 법무사를 통해 이루어졌으며, 피고 B이 I의 임대차계약 체결일과 같은 날에 소외 회사와 임대차계약을 체결하고 그에 따라 차임을 지급받아 온 점에 비추어 보면 피고 B이 I의 임대차계약 체결 즈음에 법무사나 피고 D에게 인감증명서 등을 교부하였다고 하더라도 이는 공인중개를 한 피고 D의 요청에 따라 소외 회사와의 임대차계약을 위해 교부하였을 가능성을 배제할 수 없다. 또한 I이 전세권설정등기에 관한 비용을 지급한 점, 통상의 경우 권리관계의 변동이 있거나 이를 확인하려는 경우 비로소 등기부등본을 새로 발급하여 보는 점 등을 고려해 보면 이 사건 부동산에 I 명의의 전세권설정등기가 되어 있었다는 점만으로 피고 B이 I의 존재를 알았다고 보기 어렵다.

원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 원고의 피고 B에 대한 예비적 본소청구에 관한 판단

1) 부당이득반환청구에 관한 판단

원고는, 이 사건 임대차계약이 피고 B와의 관계에서 유효하지 않다면 피고 B이 원고로부터 송금된 8,950만 원을 법률상 원인 없이 취득하여 원고에게 손해를 가하였으므로 피고 B은 원고에게 위 8,950만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 주장한다.

송금의뢰인과 수취인 사이에 계좌이체의 원인이 되는 법률관계가 존재하지 않음에도 불구하고 계좌이체에 의하여 수취인이 계좌이체금액 상당의 예금채권을 취득한 경우에는, 송금의뢰인은 수취인에 대하여 위 금액 상당의 부당이득반환청구권을 가질 수 있지만(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다41263, 41270 판결 참조), 부당이득제도는 이득자의 재산상 이득이 법률상 원인을 갖지 못한 경우에 공평정의의 이념에 근거하여 이득자에게 그 반환의무를 부담시키는 것이므로 이득자에게 실질적으로 이득이 귀속된 바 없다면 그 반환의무를 부담시킬 수 없다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2010다37325, 37332 판결 참조).

원고가 피고 B의 계좌로 8,950만 원을 송금하게 된 경위 및 피고 B이 위 금액을 다시 소외 회사의 계좌로 송금하게 된 경위 등을 종합하면, 피고 B은 위 금액을 자신의 계좌로 착오송금된 것으로 인식하였을 뿐 자신이 사실상 지배할 수 있는 실질적인 이익으로 인식하지 않았음이 명백하므로, 피고 B에게 위 8,950만 원의 이득이 실질적으로 귀속되었다고 보아 그 반환의무를 부담시킬 수 없다. 원고의 위 청구는 이유 없다.

2) 불법행위에 기한 손해배상청구에 관한 판단

원고는, 이 사건 임대차계약이 피고 B와의 관계에서 유효하지 않다면 피고 B이 피고 D에게 이 사건 임대차계약에 체결에 관한 대리권이 있다고 믿을만한 외관을 창출하고 원고로 하여금 이를 신뢰하게 함으로서 피고 C, 피고 D가 공모하여 원고를 기망하여 원고로부터 보증금 9,000만 원을 편취하는 불법행위를 방조하였으므로, 피고 B은 피고 C, 피고 D와 연대하여 원고에게 보증금 9,000만 원 상당의 손해를 배상할 책임이 있다고 주장한다.

원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B이 원고가 주장하는 것과 같은 행위를 하여 피고 C, 피고 D의 불법행위를 방조하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고의 위 청구도 이유 없다.

라. 피고 B의 반소청구에 관한 판단

위 인정사실에 따르면, 원고는 정당한 권한 없이 이 사건 부동산을 점유·사용하고 있다고 봄이 타당하고, 이는 소유자인 피고 B에 대한 불법행위에 해당한다.

통상 부동산의 점유·사용으로 인한 손해는 그 차임 상당액이고, 피고 B이 2017. 4. 4. 이 사건 부동산에 관한 임대차계약에서 약정한 차임은 월 65만 원이므로 이 사건 부동산에 관한 2018년경의 차임 및 그 이후의 차임 또한 위와 같은 액수일 것으로 추인된다.

원고는 피고 B에게 이 사건 부동산을 인도하고, 이 사건 부동산에 관한 원고의 점유시작일 이후로서 피고 B이 구하는 2018. 8. 18.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 65만 원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2. 원고의 피고 C, D에 대한 각 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지3 청구원인 기재와 같다.

나. 자백간주에 의한 판결

민사소송법 제208조 제3항 제2호

다. 일부 기각하는 부분

원고는 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정됨에 따라 부칙 제2조 제2항에 의하여 2019. 6. 1. 이후 변론이 종결된 사건의 경우 2019. 6. 1.부터는 개정된 규정에 따른 법정이율인 연 12%를 적용하게 되었으므로, 원고의 위 각 지연손해금 청구는 위 인정 범위를 초과하는 부분에 한하여 이유 없다.

3. 결론

원고의 피고 C, 피고 D에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 본소청구, 피고 C, 피고 D에 대한 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하며, 피고 B의 반소청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 구지인

