

창원지방법원 2021. 4. 9 선고 2020나55487(본소), 2020나55494(반소) 판결 [임차권확인
등·부당이득금]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 변호사 고정향, 임소라

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 법무법인 더킴로펌 담당변호사 고준석

변 론 종 결 2021. 3. 19.

판 결 선 고 2021. 4. 9.

제1 심판결 창원지방법원 2020. 4. 9. 선고 2019가단103617(본소), 2019가단 121028(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소와 반소에 대한 항소 및 이 법원에서 선택적으로 추가한 예비적 본소청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소: 주위적으로, 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)와 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 사이에 별지1 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 원고에게 별지2 목록 기재 계약에 기한 임차권이 있음을 확인한다. 예비적으로, 피고는 제1심 공동피고 C, D(이하 각 ‘C’, ‘D’라고 한다)와 연대하여 원고에게 90,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 민법 제756조 사용자책임에 의한 손해배상청구를 선택적으로 예비적 본소청구에 추가하였다).

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

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 반소청구를 기각하고, 본소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 원고가 이 법원에서 선택적으로 추가한 예비적 본소청구 외에는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거들에 이 법원에 제출된 각 증거를 보태어 보더라도 제1심법원의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

이에 이 법원이 설시할 이유는 제1심판결 제3면 제7행 “을가1, 3”을 “을가1, 2, 3”으로, 제4면 제18행 “피고 B 명의”를 “피고 B 명의로”로 각각 고치고, 원고가 이 법원에서 선택적으로 추가한 예비적 청구에 대하여 아래 제2항 기재 판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 원고의 주장 요지

- 1) D는 수사기관에서 피고에게서 임대차계약 체결에 관한 대리권을 위임받았고, 임대인들에게 임대차계약 체결 당일 또는 1~2일 내에 임대차계약서를 우편으로 보냈다는 취지로 진술하였다. 또한 D는 피고에게 등기필증, 인감증명서를 교부해주면 피고를 대리하여 임대차계약을 체결해주겠다는 제안을 하였고, 피고는 이를 수락하였다. 피고는 원고에게서 8,950만 원을 송금받고 확인도 하지 않고 이를 D가 대표이사인 F 주식회사(이하 'F'라 한다)로 송금하였다.
- 2) 이러한 사정들을 종합하면 피고는 D의 사용자로서의 책임을 부담하므로, C, D와 연대하여 원고에게 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

- 1) 사용자책임은 타인을 사용하여 어느 사무에 종사하게 한 자로 하여금 피용자가 그 사무집행에 관하여 제3자에게 가한 손해를 배상하게 하는 것으로서, 사용자책임이 성립하려면 사용자와 불법행위자 사이에 사용관계, 즉 사용자가 불법행위자를 실질적으로 지휘·감독하는 관계에 있어야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다26128 판결, 대법원 1999. 10. 12. 선고 98다62671 판결 등).
 - 2) 앞서 든 증거, 갑 제5, 6, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 임대차계약의 체결에 관하여 D를 실질적으로 지휘·감독하는 관계에 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.
- 가) D는 2019. 9. 25. 수사기관에서 “투자금을 만들기 위하여 C와 공모하여, 사실은 임대인으로부터 월세 계약에 대한 위임을 받았음에도 전세 또는 전월세 계약에 대한 위임을 받은 것처럼 임차인을 속이고 보증금 차액 상당을 취득하기로 마음먹고 …”, “임대인에게는 임차인과 계약 후 당일 또는 1~2일 이내에 일반적으로 우편(등기)로 보냈습니다.”라고 진술하였다. 그러나 D의 그 수사기관 진술은 다른 임대인들에 대한 내용일 뿐이고, 피고는 D에게 2017. 4. 4.자 임대차계약 중개를 의뢰한 이후 이 사건 임대차계약의 중개를 따로 의뢰하였다고 볼 만한 증거가 없다.
- 나) D는 피고에게 이 사건 임대차계약을 체결한다는 사실을 알리지 아니한 채 피고를 참칭한 C와 공모하여 피고 명의의 간이도장을 만들어 이 사건 임대차계약서를 작성하였으며, 피고에게 이 사건

임대차계약서를 보내지도 아니하였다.

다) 피고가 2017. 4. 4.경 D에게 등기필증과 인감증명서를 교부하였다고 하더라도, 피고는 그 무렵 D의 중개를 통하여 F와 임대차계약을 체결하였으므로, D의 요청에 따라 F와의 임대차계약 체결을 위해 그 서류를 교부하였을 가능성을 배제할 수 없다는 점에서 피고가 D에게 등기필증 등 서류를 교부함으로써 향후 임대차계약 체결에 관한 계속적 사무까지 포괄적으로 위임하였다고 인정하기는 부족하다.

라) 일반적으로 공인중개사는 거래당사자의 의사를 반영하여 중개대상물에 관한 계약체결을 알선하는 것이고 특별한 사정이 없는 한 중개를 의뢰한 거래당사자의 지휘·감독을 받는 피용자의 지위에 있다고 볼 수는 없는바, D가 이 사건 임대차계약의 중개에 관하여 따로 중개의뢰를 받았다고 볼 만한 증거가 없을 뿐 아니라, 설령 피고가 D에게 이 사건 임대차계약을 중개할 권한을 부여하였다고 하더라도, 단순한 중개의뢰를 넘어 피고가 이 사건 임대차계약 체결에 관하여 D를 구체적·실질적으로 지휘·감독하는 관계에 있었다고 인정할 증거가 없다.

마) 원고가 이 사건과 유사한 사건이라고 들고 있는 판결(창원지방법원 2020. 10. 22. 선고 2019나66009 판결)은 그 사건의 임대인이 D에게 임대차계약의 중개와 체결, 임대차보증금의 입금 및 새로운 임차인에게 임대목적물을 인도하는 업무까지 처리해줄 것을 위임함으로써, D에 대한 구체적이고 실질적인 지휘·감독 지위가 인정된 사례에 대한 것이므로, 이 사건에 원용하기 적절하지 아니하다.

3) 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하여야 하고, 원고의 피고에 대한 본소청구(이 법원에서 추가한 예비적 본소청구 중 선택적 청구 포함)는 모두 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 원고의 피고에 대한 본소청구 및 피고의 반소청구 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 본소와 반소에 관한 항소 및 이 법원에서 선택적으로 추가한 예비적 본소청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 양상익, 판사 전보경, 판사 김희수

