

서울중앙지방법원 2018. 7. 6 선고 2016가단5115558 판결 [임차권확인]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2018. 5. 18.

판결 선고2018. 7. 6.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 별지 목록 기재 부동산 1층 101호에 관한 5,000,000원의 임대차보증금반환채권이 존재함을 확인한다.
2. 원고의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 1/7은 피고들이, 나머지는 원고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

원고의 피고들에 대한 별지 목록 기재 부동산 1층 101호에 관한 35,000,000원의 임대차보증금반환채권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 서울 강남구 D빌라의 소유자는 E였다가 2013. 10. 31. 피고들이 1/2 지분씩 소유권을 취득하였다. 원고는 피고들의 소유권 취득 전 D빌라의 101호를 임차하고 피고들의 소유권 취득 후 임대차보증금을 증액한 임차인이다.

나. F은 E 측으로부터 1) 차임 수령, 건물 유지·수선, 입주자 모집, 퇴실 관리 등 D빌라의 전반적인 관리를 위임받았는데, 소유권이 피고들에게 이전된 뒤에는 피고들로부터 건물 유지·수선, 입주자 모집, 퇴실 관리 등의 업무를 위임받았다.

다. 원고는 2012. 1. 8.경 F과 D빌라 101호(이하 '101호'라고만 한다)를 임대차보증금 1,000만 원에 임차하는 임대차계약을 체결하고 위 임대차보증금을 F에게 지급하였다(당시의 임대차계약서는 확인되지 아니하나 임대차보증금 지급 사실은 인정된다).

다. 피고들은 2013. 8. 26. E로부터 D빌라를 4억 2,000만 원에 매수하되 계약금 3,000만 원은 계약 시에, 중도금 1억 3,000만 원은 2013. 9. 30.에, 잔금 2억 6,000만 원은 2013. 10. 31.에 지급하는 매매계약을 체결하였다. 임대차와 관련하여 "매도인은 잔금 시 임대차계약을 승계시켜 주고, 매매부동산을 인도일 기준하여 임대료 정산한다."라는 내용을 특약사항으로 정하고 잔금 2억 6,000만 원에서 임대차보증금을 차감 지불하는 것으로 하였다.

라. 그런데 F은 원고를 포함한 D빌라 임차인들의 전체 임대차보증금의 합계가 9,000만 원이 되도록 각 임대차계약서를 위조하여 E와 피고들에게 교부하였고, 그에 따라 101호에 관하여 원고와 E 사이에 2012. 1. 8. 임대차보증금 500만 원, 차임 월 65만원으로 하는 임대차계약이 체결된 것처럼 F이 위조한 임대차계약서(을 제9호증)가 E와 피고들에게 전달되었다. F이 위조하여 교부한 각 임대차계약서에 따른 D빌라 임차인들의 임대차 내역은 아래와 같다.

101호(원룸)	원고	500만 원	월 65만 원
102호(투룸)	G	1,000만 원	월 100만 원
103호(투룸)	H	1,000만 원	월 100만 원
104호(원룸)	I	1,000만 원	월 70만 원
201호(원룸)	J	500만 원	월 70만 원
202호(투룸)	K	1,000만 원	월 100만 원
203호(투룸)	L	1,000만 원	월 100만 원
301호(원룸)	M	500만 원	월 65만 원

101호(원룸)	원고	500만 원	월 65만 원
302호(투룸)	N	1,000만 원	월 100만 원
303호(투룸)	O	1,000만 원	월 100만 원
304호(원룸)	P	500만 원	월 70만 원
합계		9,000만 원	

마. 위와 같은 임대차 내역에 따라 E와 피고들은 잔금 2억 6,000만 원에서 임대차보증금 합계 9,000만 원만 공제하는 것으로 하여, 피고들은 2013. 10. 31. E에게 잔금으로 1억 7,000만 원을 지급하고 D빌라의 소유권을 이전받았다. 소유권 이전 당시 F이 위조한 임대차계약서에 따라 피고들이 인수한 원고의 임대차보증금은 500만 원이다.

바. 원고는 그 뒤 F과 ① 2014. 1. 7.경 101호의 임대차보증금을 1,000만 원에서 2,000만 원으로 증액하는 임대차계약, ② 2015. 1. 28.경 임대차보증금을 2,000만 원에서 3,000만 원으로 증액하는 임대차계약, ③ 2015. 11. 12.경 임대차보증금을 3,000만 원에서 3,500만 원으로 증액하는 임대차계약을 각 체결하고 증액된 임대차보증금을 F에게 모두 지급하였다. 위 각 임대차계약에 관한 임대차계약서는 마지막에 체결된 임대차계약에 관하여만 존재하고 이를 원고가 보유하고 있는데, 그 임대차계약서(갑 제3호증)에 임대인은 대리인의 표시 없이 'C 외 1'로만 기재되어 있고 피고 C의 인장이 날인되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함. 이하 같다), 을 제1 내지 12, 43 내지 45호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고는 다음과 같은 근거로, 원고가 지급한 임대차보증금 3,500만 원 전액에 관하여 피고들이 반환채무를 부담한다고 주장한다.

1) E는 F에게 D빌라의 임대차계약을 체결할 대리권을 수여하였다. 그리고 피고들이 이 사건 매매계약을 통하여 E의 임대차보증금 반환채무를 인수하였으므로, 피고들은 원고에게 D빌라를 E가 소유하던 당시 원고가 지급한 임대차보증금 1,000만 원을 반환할 채무를 부담한다.

2) 피고들도 E와 마찬가지로 F에게 D빌라의 임대차계약을 체결할 대리권을 수여하였다. 그렇지 않더라도 피고들에게는 표현대리 책임이 성립한다. F이 피고들로부터 D빌라의 차임 수령, 건물 유지·수선, 입주자 모집, 퇴실 관리 등에 관한 대리권을 수여받았고, 원고에게는 F에게 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었기 때문이다. 따라서 피고들이 D빌라의 소유권을 취득한 후 체결된 원고와의 임대차계약에 따른 임대차보증금 3,500만 원 전액에 관하여 피고들은 적법한 대리권에 기한 행위 또는 표현대리 책임에 따라 반환채무를 부담한다.

나. 이에 대하여 피고들은 원고가 지급한 임대차보증금을 인정하지 아니하면서, 피고들이 이 사건 매매계약을 통하여 인수한 임대차보증금 500만 원만을 반환할 채무로 인정하고 있다.

3. 판단

가. 소유권 변동 전에 원고와 F 사이에 체결된 임대차계약에 관하여

을 제11, 13, 19, 22 내지 26, 46호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, F의 진술에 일관성이 없거나 F과 E의 진술 사이에 일치하지 아니하는 면도 있지만 적어도 F이 피고들의 소유권 취득 전 E측으로부터 D빌라의 임대 권한을 포괄적으로 수여 받은 것으로는 보인다. 그러나 F이 원고를 포함한 임차인들과 체결한 임대차계약과는 임대차보증금의 액수가 다른 별도의 임대차계약서를 위조하여 E와 피고들에게 전달한 점에 비추어, 위 각 증거들에 의하여 인정되는 F의 임대 권한의 범위는 101호에 관하여 위조한 임대차계약서에 기재된 임대차보증금인 500만 원의 임대차계약을 체결할 수 있는 정도임에도, F이 자신의 필요에 따라 권한을 넘는 임대차계약을 체결한 뒤 E 측에 임대차보증금의 액수를 대리권한의 범위 내로 축소하여 보고한 것으로 판단된다. 따라서 F이 원고와 101호에 관하여 임대차보증금 1,000만 원의 임대차계약을 체결한 것은 적법한 대리권의 범위 내에서 이루어진 것으로 볼 수 없다.

나. 소유권 변동 후에 원고와 F 사이에 체결된 임대차계약에 관하여

피고들이 D빌라의 소유권을 취득한 후 원고의 임대차보증금이 3회에 걸쳐 3,500만 원으로 증액된 것도 피고들에게는 효력이 없다.

1) 갑 제6호증, 을 제13호증의 각 기재만으로는 피고들이 F에게 피고들을 대리하여 임대차계약을 체결하거나 임대차보증금을 증액할 권한을 수여한 것으로 인정하기에 부족하고, 달리 그와 같이 볼

만한 뚜렷한 증거가 없다. 오히려 앞서 본 증거들에 의하면, F은 피고 C의 허락이나 동의를 받지 아니하고 임대차보증금을 증액하였다는 취지로 진술하였고, F은 원고가 보유한 임대차계약서(갑 제3호증) 등 피고 C 명의의 임대차계약서를 위조하고 원고를 포함한 임차인들로부터 증액된 보증금을 편취한 행위 등의 범죄사실로 유죄판결을 선고받아 확정되었을 뿐이다. 따라서 피고들이 F에게 임대차계약을 체결할 대리권을 수여하였다는 주장은 이유 없다.

2) 원고가 F과 임대차보증금을 증액하는 계약을 체결하였음에도 원고가 보유한 임대차계약서(갑 제3호증)에는 임대인란에 D빌라의 공유자 중 한 명인 피고 C의 날인만 되어 있고 대리관계에 관하여는 아무런 표시가 없으며 피고들의 위임장이나 인감증명서도 첨부되어 있지 아니하다. 원고가 피고들에게 대리권 수여 사실을 확인하였다고 볼 만한 증거도 찾아볼 수 없다. 오히려 갑 제2, 4호증의 각 기재에 의하면, 원고는 임대차보증금이나 차임을 피고들이 아닌 F에게 지급한 사실이 인정된다. 이러한 사정을 종합하여 보면, 원고가 임대차보증금을 증액하는 임대차계약을 체결할 당시 F에게 피고들을 대리하여 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿었더라도 그와 같이 믿은 데에 정당한 이유가 있는 것으로 보기 어렵다. 따라서 원고의 표현대리 주장 역시 이유 없다.

다. 한편 원고는, E와 피고들의 대리인인 F이 위와 같이 원고와 각 임대차계약을 체결한 것은 자신의 이익을 위하여 대리권을 남용한 행위이고 이를 상대방인 원고가 알 수 없었으므로 임대차계약이 유효하게 되어 피고들에 대하여도 이를 주장할 수 있다는 취지로 주장하나, 위 각 임대차계약 체결 행위가 F의 대리권한 범위 내에 있지 아니함은 앞서 본 바와 같으므로, F이 대리권한의 범위 내에서 대리권을 남용하였음을 전제로 하는 원고의 위 주장은 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

원고는 F과 체결한 각 임대차계약의 내용을 피고들에게 주장할 수 없으므로, 피고들이 원고에게 부담하는 임대차보증금 반환채무는 E와의 매매계약을 통하여 인수하고 피고들이 그 반환책임을 인정하고 있는 임대차보증금인 500만 원에 관하여만 인정된다. 원고의 피고들에 대한 임대차보증금 반환채권은 위와 같은 범위에서 존재하고, 피고들이 임대차보증금 반환채무의 범위를 다투는 이상 원고에게는 채권의 존재와 그 범위의 확인을 구할 이익이 있다.

4. 결론

원고의 청구를 위 인정범위 내에서 인용하고 나머지 청구는 모두 기각한다.

판사고종영

별지

1) E보다는 그의 주변 사람들이 실질적으로 관여한 것으로 보이므로, 필요한 경우 'E 측'이라고 표현한다.