

춘천지방법원 2016. 8. 9 선고 2015가단53424 판결 [임차권 존재 확인]

재판경과

춘천지방법원 2018. 5. 9 선고 2016나52382 판결

춘천지방법원 2016. 8. 9 선고 2015가단53424 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2016. 7. 5.

판결 선고 2016. 8. 9.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 별지 기재 아파트에 관하여 원고와 피고 사이에 2011. 12. 17.자로 기재된 전세계약서에 따라 원고에게 보증금 1억 원, 임대차 기간 만기는 2016. 7. 23.인 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 1차 전세계약 체결

- (1) 육군 대위인 원고는 2011. 12. 17. 공인중개사 C의 보조인이자 언니인 D을 통해 춘천시 E아파트, 201동 1503호에 관하여 소유자 F의 대리인인 G과 보증금은 1억원(계약금 500만 원, 잔금 9,500만 원), 기간은 2012. 1. 5.부터 2014. 1. 4.까지로 정하여 전세계약을 체결하였다.
- (2) 원고는 계약 당일에 F의 은행계좌로 계약금 500만 원을 송금하고, 잔금 9,500만 원도 F의 은행계좌로 송금하였으며, 2012. 12. 19.경 위 아파트에 입주하였다.
- (3) 위 전세계약서 특약사항 제3항에는 "원고가 2012. 3.초 위 E아파트 202동 903호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)로 이사하면 전세는 1억 원으로 하고, 이사 갈 때 비용은 반값(250,000원)으로 주기로 한다."라고 기재되어 있다.

나. 2차 전세계약 체결

- (1) 원고는 2012. 7. 하순경 이 사건 아파트에 관하여 소유자인 피고의 대리인이라고 자칭하는 G과 보증금은 1억 원(계약금 500만 원, 잔금 9,500만 원), 기간은 2012. 1. 8.부터 2014. 1. 8.까지로 정하여 전세계약(이하 '이 사건 전세계약'이라고 한다)을 체결하였다. 다만, 그 계약서의 작성일은 2011. 12. 17.로 소급하여 기재하였고, 계약서에는 중개인으로 위 C이 기재되어 있으나, 실제로는 위 D이 C 명의로 작성하였다.

- (2) 원고는 2012. 7. 24.경 이 사건 아파트로 이사하였고, 같은 날 전입신고를 마쳤다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1에서 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 2016. 4. 7.자 NH농협은행에 대한 금융거래 제출명령 결과, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

(1) 유권대리 주장 피고는 2011. 12.말경 G에게 이 사건 아파트에 관하여 월세를 놓아달라고 부탁하였음을 인정하고 있으므로, 원고는 피고의 적법한 대리인인 G과 이 사건 전세계약을 체결하였고, 당시 보증금 1억 원은 1차 전세계약의 보증금으로 대체하기로 하였다. 임대차기간은 원고가 이 사건 아파트로 이사 온 2012. 7. 24.부터 2년간인데, 2년이 경과한 후 묵시적으로 갱신되었으므로, 최종 만기는 2016. 7. 23.까지이다.

그런데 최근에 이 사건 아파트의 소유자인 피고가 갑자기 G이 피고의 대리인이라는 점을 부인하면서 이 사건 전세계약을 인정하지 않고, 2015. 8. 20.까지 전세계약을 다시 체결하라고 요구하는 등 원고의 임차권을 인정하지 않고 있다.

이에 피고는 이 사건 아파트에 관하여 원고에게 보증금 1억 원, 임대차 기간 만기는 2016. 7. 23.인 임차권이 존재함을 확인할 의무가 있다.

(2) 민법 제126조 표현대리 주장 설령, G에게 이 사건 전세계약 체결에 관하여 피고를 대리할 권한이 없었다고 하더라도, 피고는 2011. 12.말경 G에게 이 사건 아파트에 관하여 월세를 놓아 달라고 부탁함으로써 G에게 임대차계약 체결 권한을 위임하였고, G에게 주민등록번호와 주소 등 피고의 개인정보를 제공해주었으며, 공인중개사에게도 'G에게 임대차계약을 체결할 권한을 주었다'라고 말을 한 점 등에 비추어, 원고로서는 G을 피고의 대리인으로 믿을 만한 정당한 사유가 있었으므로, 민법 제126조의 표현대리가 성립한다.

나. 판단

유권대리 주장과 표현대리 주장을 함께 본다.

위에서 본 각 증거들과 을 제5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 2011. 12.말경 G에게 이 사건 아파트에 관하여 월세를 놓아달라고 부탁하였다는 사정과 원고가 제출한 증거들만으로는 G이 이 사건 전세계약 체결에 관하여 피고를 대리할 권한이 있었다거나 원고가 G에게 피고를 대리할 권한이 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 모두 받아들이지 않는다.

(1) 피고가 2011. 12.말경 G에게 이 사건 아파트에 관하여 월세를 놓아달라고 부탁하였을 뿐, 이

사건 전세계약 체결 당시 G에게 이에 관한 위임장, 인감도장, 인감증명서 등 대리권 수여에 관한 서류를 교부하지 않았다.

(2) 이 사건 전세계약서에 날인된 피고의 도장도 소위 '막도장'이다.

(3) 원고는 이 사건 전세계약의 보증금 1억 원은 1차 전세계약의 보증금 1억 원으로 대체하였다고 주장하나, 1차 전세계약의 임대인과 이 사건 전세계약의 임대인인 피고는 전혀 다른 사람이므로, 피고가 보증금 1억 원을 받지 않고도 원고에게 이 사건 아파트를 임대할 이유는 없음에도 원고는 이를 전혀 확인해보지 않았다(원고는 G이 F으로부터 보증금을 돌려받아 이를 피고에게 전달한 것으로 알고 있다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 전혀 없음).

(4) 2015. 9.경 이 사건 아파트의 시가는 약 1억 9,500만 원 상당인데(이 사건 전세계약 당시는 그 이하일 것으로 보임), 이 사건 전세계약 당시 이 사건 아파트에는 채권최고액 1억 4,100만 원의 근저당권이 설정되어 있었으므로, 보증금을 1억 원으로 하는 전세계약은 체결하지 않는 것이 일반적이다.

(5) 원고는 피고의 대리인이라고 자칭하는 G과 이 사건 전세계약을 체결함에 있어 G이 자신에게 대리권이 있음을 확인할 수 있는 피고의 위임장, 인감도장, 인감증명서 등을 소지하고 있지 않았음에도 소유자인 피고에게 이를 확인하지 않았다.

(6) 원고는 이 사건 전세계약서를 실제 계약일보다 7개월 이상 소급하여 작성하였다.

(7) D은 이 법정에 증인으로 출석하여 "이 사건 전세계약서는 원고가 이미 이사해 놓고 와서 군대 제출용이라며 이 사건 아파트에 관한 전세계약서를 작성해 달라고 하여 수수료도 받지 않고 작성해 준 것이다. 당시 피고의 위임장, 인감도장, 인감증명서는 없었다. 군대 제출용이라고 해서 G에게 피고의 대리인이 맞는지 확인해보지 않았고, 피고에게 전화해보지도 않았다. 이 사건 이전에 이 사건 아파트를 중개한 적은 없다. G만 믿고 이 사건 전세계약서를 작성해주었다."라고 진술하였다.

(8) 원고는 피고가 공인중개사에게 'G에게 임대차계약을 체결할 권한을 주었다'라고 말하였다고 주장하나, 위에서 본 바와 같이 이 사건 전세계약 당시 피고는 공인중개사에게 그러한 말을 한 사실이 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사조규설

별지