

춘천지방법원 2018. 5. 9 선고 2016나52382 판결 [임차권 존재 확인]

재판경과

춘천지방법원 2018. 5. 9 선고 2016나52382 판결

춘천지방법원 2016. 8. 9 선고 2015가단53424 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2018. 3. 21.

판결 선고 2018. 5. 9.

제1심판결 춘천지방법원 2016. 8. 9. 선고 2015가단53424 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 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. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 제1심판결문 2쪽 10째줄의 '2012. 12. 19.경'을 '2011. 12. 19.경'으로 고치고, 4쪽 14째줄 맨 끝에 아래 내용을 추가하며, 원고가 이 법원에서 새롭게 제기한 주장에 관하여 다음의 '2. 추가판단' 부분을 추가하는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

【반면 원고의 주장에 부합하는 듯한 이 법원의 증인 G의 일부 증언은 다음과 같은 이유로 그대로 믿기 어렵다.

① 증인 G은 피고로부터 이 사건 아파트에 관하여 월세든 전세든 구분하지 않고 계약을 체결할 권한을 위임받았고 피고의 인감을 건네받아 피고의 대리인으로서 원고와 이 사건 전세계약을 체결하였다고 증언하였다. 그러나 갑 제2호증의 1, 2(이 사건 아파트 전세계약서 및 중개대상물 확인·설명서)에 날인된 피고의 도장은 소위 '막도장'으로 인감도장이 날인된 사실이 없고, 피고의 전화번호가 변경 전 번호인 'H'번으로 기재되어 있으며, 그 밖에 인감증명서나 위임장 등은 첨부되어 있지 않다.

② 그에 비하여 을 제18호증(이 사건 아파트에 관한 2009. 11. 2.자 월세 계약서)의 기재에 의하면 피고는 2009. 11. 2.경 G을 통하여 이 사건 아파트를 I에게 보증금 20,000,000원, 월 차임 400,000원, 임대차기간은 2년으로 정하여 임대한 적이 있는데, 그 월세 계약서 상에는 피고의 전화번호가 변경 후의 번호인 'J'번으로 기재되어 있으며, 이 사건 전세계약서에 찍힌 도장과는 다른 도장이 날인되어 있다.

③ 원고가 처음 G을 통하여 전세계약을 체결한 같은 아파트 102동 1503호의 소유자 F은 G의

남동생의 배우자이고, 갑 제10호증의 1, 2[피의자신문조서 및 피의자신문조서(대질)]의 각 기재 및 제1심법원의 NH농협에 대한 2016. 4. 7.자 금융거래 제출명령 결과에 의하면 원고가 F 명의 계좌로 지급한 전세보증금 100,000,000원 중 30,000,000원은 G의 아들인 K 명의 계좌로, 40,000,000원은 G 명의 계좌로 각 이체된 사실이 인정되는바, G은 F 명의의 계좌를 통하여 102동 1503호의 전세보증금을 사실상 보유·관리하면서 상당부분 소비한 것으로 보인다.

④ G은 또한 이 사건 전세계약을 체결하고 원고가 이 사건 아파트에 입주하기 전에 피고로부터 전세계약 체결에 관한 사후 추인을 받았다고도 증언하였으나, 아래 추가판단에서 보는 바와 같이 피고에게 이 사건 전세금이 지급되었다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면 이 부분 증언 역시 그대로 믿을 수 없다.

⑤ 원고는 피고 명의로 이 사건 전세금을 수령하였다는 취지의 영수증을 받은 바 없다.】

2. 추가판단

원고는 피고가 G으로부터 춘천시 L아파트 101동 305호(이하 'L 아파트'라 한다)의 소유권을 이전받았는데, 이는 이 사건 전세계약의 보증금 100,000,000원에 대한 대물변제 명목으로 지급받은 것이어서 피고가 이 사건 전세계약을 사후추인한 것이라고 주장하고, 피고는 이 사건 아파트에 대한 미지급 월세 및 그 이자를 변제받은 것일 뿐이라며 다툰다.

살피건대, 을 제6 내지 17, 19호증의 각 기재, 이 법원의 증인 M의 증언, 이 법원의 증인 G의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실에 비추어 보면, 갑 제9호증의 1, 갑 제14호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 피고가 G으로부터 L 아파트의 소유권을 이전받음으로써 원고로부터 이 사건 전세보증금을 지급받은 셈이 된다거나 이 사건 전세계약을 사후추인하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 증거가 없다. 이 부분 원고의 주장 역시 이유 없다.

① 피고는 2015. 6. 10. G으로부터, G의 아들 K 명의로 되어 있던 L 아파트를 매매대금 340,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고 계약금 2,000,000원을 지급하였으며, 2015. 6. 11. L 아파트에 대한 소유권이전등기를 마쳤다.

② L 아파트와 관련한 G측의 기존 채무는 ④ 춘천시에 대한 체납세금 927,340원, ⑥

춘천신용협동조합에 대한 대출금 채무 원금 87,096,983원 및 이자 11,722,000원, © M에 대한 차용금 채무 38,000,000원 ④ 임차인 N에 대한 보증금 채무 160,000,000원 등 합계 297,746,323원이었고, 피고가 이를 인수하거나 정리하는 조건으로 L 아파트를 이전받았으므로, 이를 공제하고 나면 피고가 추가로 G측에게 지급하여야 할 매매 잔금은 40,253,677원에 불과하여 이 사건 전세보증금 100,000,000원에 현저히 미치지 못한다(이 점에 관해서는 G도 이 법원에서 피고에게 지급되었어야 할 이 사건 전세보증금이 다 해결되지 않았다고 증언하였다).

③ G과 B이 작성한 계약금 및 정산 영수증(을 제11호증)은 '계약금 천사백(만원) 중 이백만 원은 K 새마을통장 입금, 천이백만 원은 밀린 이자 정리하고 잔금 정산 부분은 갚을 돈 정리합니다.'라고만 기재되어 있을 뿐이어서 G이 피고에게 갚을 돈이 구체적으로 어떤 명목의 돈인지, 그 금액은 얼마인지 여부 등은 알 수 없다.

④ 한편 G은 2017. 6. 7. 사기 피의사건에 관하여 경찰에서 F, 원고 및 피고와의 대질조사를 받을 당시, 이 사건 전세계약에 따른 전세보증금 100,000,000원은 G 본인을 포함한 G의 가족들이 갚아야 한다고 답변하였다.

3. 결론

제1심판결은 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장판사김성환

판사김보현

판사유재영

별지