

부산지방법원 동부지원 2019. 4. 4 선고 2018가합102064 판결 [임차권확인]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 문성식

소송복대리인 변호사 임은경

원고보조참가인 B

소송대리인 법무법인 재유

담당변호사 이아린

피 고 C

소송대리인 변호사 신창수

변론 종결 2019. 3. 14.

판결 선고 2019. 4. 4.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이 부담하고, 나머지 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 원고와 D 사이에 2018. 1. 3. 체결된 임대차계약에 의한 기간 24개월, 임대차보증금 350,000,000원으로된 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 1. 3. 공인중개사인 E와 F의 공동중개를 통하여 D의 대리인이라고 하는 D의 처인 원고보조참가인과, D 소유인 이 사건 아파트를 임대차보증금350,000,000원, 임대차기간 2018. 2. 9.부터 24개월로 각 정하여 임차하되, 계약금35,000,000원은 계약 시에, 잔금 315,000,000원은 2018. 2. 9.에 각 지급하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 원고보조참가 인은 당시 D의 신분증과 도장을 소지하고 있었다.

나. 원고는 2017. 12. 29. 이 사건 임대차계약의 가계약금 5,000,000원을, 2018. 1. 3. 나머지 계약금 30,000,000원을 각 D 명의의 계좌로 송금한 다음, 2018. 2. 9. 이 사건임대차계약의 잔금 315,000,000원을 원고보조참가인에게 교부하고, 이 사건 아파트를 인도받았다.

다. D의 자녀인 피고는 2018. 3. 15. 이 사건 아파트에 관하여 증여를 원인으로 한소유권이전등기를 마쳤고, D는 2018. 3. 22. 원고에게, 원고보조참가인에게 이 사건 아파트의 임대차에 관한 대리권을 수여한 적이 없으므로 이 사건 임대차계약이 무효라는 취지의 통지를 내용증명우편으로 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑가 제1 내지 6호증, 갑가 제9, 10호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 아래와 같은 취지로 주장하면서, 이 사건 아파트를 증여받은 피고를 상대로 이 사건

임대차계약에 기한 임차권이 원고에게 있음의 확인을 구한다.

1) 원고보조참가인은 D로부터 이 사건 아파트의 임대차에 관한 대리권을 수여받았으므로, 이 사건 임대차계약은 유효하다.

2) 설령 원고보조참가인이 D로부터 대리권을 수여받지 않았다고 하더라도, 원고보조참가인은 D의 처로서 민법 제827조 제1항에 따른 일상가사대리권이 있어 기본대리권을 가지고 있었고, 이 사건 임대차계약이 체결될 당시 원고보조참가인이 D의 신분증과 도장까지 소지하고 있었기 때문에 원고로서는 원고보조참가인에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿었고, 그와 같이 믿는데 정당한 이유가 있으므로, 민법 제126조의 표현대리가 성립한다고 할 것이어서, D에게는 이 사건 임대차계약에 대한 책임이 있다.

나. 판 단

1) 유권대리 주장에 대하여

원고보조참가인이 D로부터 이 사건 임대차계약을 체결할 권한을 수여받았는지여부에 관하여 살피건대, D가 원고보조참가인에게 대리권을 수여하였다는 주장사실에 부합하는 듯한 갑가 제14호증(위임장)은 원고보조참가인이 임의로 작성한 사실을 자인하고 있으므로 이를 증거로 삼을 수 없고, 달리 위 주장사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고보조참가인이 적법한 대리권에 기하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 표현대리 주장에 대하여

이 사건 임대차계약 체결행위가 민법 제126조에서 정한 표현대리에 해당하는지여부에 관하여 살피건대, 민법 제126조의 표현대리가 성립하기 위해서는 먼저 원고보조참가인에게 이 사건 임대차계약 체결 당시 기본대리권이 있었음이 인정되어야 할 것인데, 이 사건 임대차계약을 체결한 것이 부부인 D와 원고보조참가인의 공동생활자금을 조달하기 위한 것이라거나, 위 임대차계약을 통하여 지급받은 임대차보증금을 부부공동생활 자금으로 사용하였다고 볼 자료가 없는 점, 부부 중 일방 배우자 명의의 건물을 타인에게 임대하는 행위는 그 법률행위의 객관적인 종류나 성질 등에 비추어 특별한 사정이 없는 한, 부부의 공동생활에서 필요한 통상의 사무에는 해당하지 않는다고 할

것인 점 등의 사정에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약 체결 행위가 부부간 일상가사의 범위에 속한다고 보기 어렵고, 달리 원고보조참가인에게 이 사건 임대차계약체결에 관한 기본대리권이 있었음을 인정할 증거가 없다.

나아가, 민법 제126조의 표현대리가 성립하기 위해서는 원고가 원고보조참가인에게 그 대리권이 있었다고 믿었음을 정당화할 만한 객관적인 사정이 있어야 할 것인데, 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고보조참가인이 D의 신분증과 도장을 소지하고 있었고, 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 중 계약금 35,000,000원을 D명의로 계좌로 송금한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 한편 앞서 든 각 증거들과 증인 F의 증언에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고보조참가인이 대리인으로서 소지하고 있을 것이 통상적으로 기대되는 D의 인감증명서 등을 소지하지 않고 있었던 점, 이 사건 임대차계약 체결 당시 본인인 D에게 연락하여 대리권의 존부에 관하여 확인하는 것에 특별히 어려운 사정이 있다고 보이지 않음에도 원고는 이를 전혀 확인하지 않았던 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 사실만으로는 원고가 원고보조참가인에게 D를 대리하여 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 D에게 민법 제126조의 표현대리 책임이 인정된다는 원고의 이 부분 주장 또한 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 서정현, 판사 노용준, 판사 최지연

목 록

[1동의 건물의 표시]

부산 해운대구 G에 있는 H아파트 I동

철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 24층 아파트

[대지권의 목적인 토지의 표시]

부산 해운대구 G 대 26958.7㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제9층 J호 철근콘크리트 벽식구조 150.98㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 26958.7분의 66.985 끝.