

대구지방법원 2024. 12. 18 선고 2024가단115267(본소), 2024가단115274(반소) 판결
[임대차보증금 · 건물명도 등]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 율리

담당변호사 신하용

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 송정

담당변호사 이찬우

변론 종결 2024. 10. 2.

판결 선고 2024. 12. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지 목록 기재 건물 중 C호 부분을 인도받음과 동시에 원고(반소피고)에게 22,000,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 22,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 제1항 기재 C호 부분을 인도하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 그 중 1/5은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 22,000,000원을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 별지 목록 기재 건물 중 C호 부분을 인도하고, 2021. 4. 1.부터 위 C호 부분의 인도완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2004. 6. 26. D과 사이에 E의 소유이던 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 C호 부분(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 '임대차보증금 200만원, 월차임 20만 원 및 임대차기간 2년'으로 임차하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었다.

나. 피고는 D의 딸로서 2006. 12.경 E으로부터 이 사건 건물을 매수하면서, 이 사건 주택을 비롯하여 위 건물 1, 2층의 6세대에 관한 임대인의 지위를 승계하였다. 피고는 D에게 위 건물의 임대차와 관련된 계약서 작성 및 보증금, 월차임의 수령·반환을 비롯하여 관리권한 일체를 위임하였다.

다. D은 2009. 12. 3. 자신을 피고의 대리인으로 표시하여 원고와 사이에 위 임대차계약의 내용을 '임대차보증금 1,200만 원, 월차임 10만 원'으로 변경하는 임대차계약서를 작성하였고, 원고는 2009. 11. 25. 자신의 모친의 금융계좌를 통하여 D에게 증액된 보증금 1,000만 원을 송금하였다. D은 2014. 1. 6. 다시 자신을 피고의 대리인으로 표시하여 원고와 사이에 위 임대차계약의 내용을 '월차임 없이 임대차보증금 2,200만 원'으로 변경하는 임대차계약서를 작성하였고, 원고는 2014. 1. 7. D에게 증액된 보증금 1,000만 원을 추가로 지급하였다.

라. 원고는 2023. 3.경 이사를 계획하고 D에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하면서 보증금의 반환을 청구했는데, D은 2023. 5. 8. 원고에게 '전세보증금 2,200만 원을 10. 30.까지 지불한다.'는

확인서를 작성해주었다. 그런데 원고는 2023. 7.경 갑자기 피고로부터 "8월분 월세부터는 보내드리는(제)계좌로 입금해주세요."라는 문자메시지를 받았고, 그 무렵부터 피고와 사이에 위 임대차계약의 진정한 내용을 둘러싸고 갈등을 겪게 되었다.

마. 이 사건 소송에서 이 사건 임대차계약을 종료하고자 하는 점에 관하여 원·피고의 의사가 합치되었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 을 제1호증의 일부 기재, 이 법원의 F중앙회에 대한 금융거래정보 제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

① D은 피고를 적법하게 대리하여 원고와 사이에 임대차보증금을 증액하는 변경계약을 체결하였으므로, 피고는 원고에게 임대차보증금 2,200만 원을 반환할 의무가 있다. ② 설령 D에게 적법한 대리권이 수여되지 않았다고 하더라도, 피고는 민법 제126조의 표현대리책임에 따라 원고에게 위 임대차보증금을 반환할 의무가 있다. ③ 또는 피고·D은 사용자·피용자의 지위에 있었다고 볼 수 있는바, 피고는 민법 제756조의 사용자책임을 부담해야 한다.

나. 판단

1) 피고의 의사에 기하여 임대차보증금이 증액되었는지 여부 원고가 제출한 증거만으로는 피고의 위임에 의하여 D이 원고와 사이에 이 사건 임대차계약의 보증금을 증액하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 피고가 민법 제126조의 표현대리책임을 부담하는지 여부 피고가 D에게 이 사건 건물의 임대차와 관련된 관리권한 일체를 위임한 사실은 앞서 본 바와 같은바, D에게 이 사건 임대차계약의 내용을 변경할 권한의 기초가 될 만한 기본대리권이 있었다고 보기에 충분하다.

다음으로 원고가 D에게 위 임대차계약의 내용을 변경할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었는지 여부에 관하여 살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① D과 피고는 부녀관계인 점, ② 피고는 위 건물을 매수한 2006년부터 원고가 이사를 결심한 2023. 3.경까지 위 임대차계약에 관한 원고와의 의사연락을 D에게 일임한 점, ③

원고와 D이 2009. 12. 3. 자 변경계약을 작성할 때 공인중개사가 관여한 점, ④ 'D이 위 건물의 임대차 관리에 사용하는 G조합계좌'만 확인하였더라면 위 임대차계약의 최초 내용에 따른 월차임(20만 원)이 2009. 12.경부터 지급되지 않고 있는 사실을 쉽게 알 수 있었음에도, 피고는 그조차도 확인하지 않은 것으로 보이는 점 등을 고려하여 보면, 원고가 D에게 위 임대차계약의 내용을 변경할 권한까지 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고는 D에 의하여 증액된 임대차보증금 2,200만 원에 대하여 민법 제126조의 표현대리책임을 부담한다(그리하여 원고의 사용자책임 주장에 대하여는 살펴볼 필요가 없다).

다. 소결론

이 사건 임대차계약을 종료하고자 하는 점에 관하여 원·피고의 의사가 합치되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고로부터 이 사건 주택을 인도받음과 동시에(피고가 반소로써 위 주택의 인도를 구하고 있으므로, 동시이행의 항변을 하는 것으로 보기에 충분하다) 원고에게 임대차보증금 2,200만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 임대차계약은 최초의 내용 그대로인데, 원고가 2016. 4.부터 월차임을 지급하지 않고 있다. 그러므로 원고는 피고에게 이 사건 주택을 인도하고, 피고가 구하는 바에 따라 2021. 4. 1.부터 위 주택의 인도완료일까지 월 20만 원의 비율로 계산한 차임 내지 '차임 상당의 부당이득금'을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 임대차계약이 최종적으로 월차임 없이 보증금 2,200만 원으로 변경되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 차임지급 주장은 이유 없다. 다만, 원고는 피고로부터 2,200만 원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 나머지 본소청구와 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이

판결한다.

판사조장현

별지