

서울중앙지방법원 2021. 7. 7 선고 2020나90331 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2021. 7. 7 선고 2020나90331 판결

서울중앙지방법원 2020. 12. 9 선고 2020가소1418027 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 정현

담당변호사 송명욱

피고, 피항소인1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 김현우

피고들 소송복대리인 변호사 권우상

변론 종결2021. 6. 2.

판결 선고2021. 7. 7.

제1심판결서울중앙지방법원 2020. 12. 9. 선고 2020가소1418027 판결

주문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 10,500,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은 2020. 1. 31. 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)과 서울 영등포구 G 외 3필지 H건물 제6층 I호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 위탁자 피고들, 수탁자 F, (공동) 1순위 우선수익자 주식회사 J, 주식회사 K, 주식회사 L, 합자회사 M으로 정하여 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 F 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 담보신탁계약 중 관련 내용은 아래와 같다.

부동산담보신탁계약서

제10조(신탁부동산의 보전관리 등)

③ 위탁자는 수탁자의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 신탁부동산의 소유권을 제한하거나 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니 된다.

제11조(임대차)

③ 신탁기간 중 임대차 계약기간 만료 또는 임대차계약을 해지하는 경우 수탁자가 승계하지 아니한

임대차보증금 등 반환채무는 위탁자가 부담하며, 새로운 임대차계약은 수탁자 명의로 행하되 수탁자는 위탁자와 협의하여 임대차관리 보수를 수취할 수 있다. 다만, 위탁자는 제10조 제3항의 규정에 의한 수탁자의 사전승낙을 받아 자신의 명의로 임대차계약을 체결할 수 있다.

④ 제3항의 규정에 불구하고 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 이로써 수탁자에게 그 효력을 주장하지 못하며, 그로 인하여 수탁자에게 손해가 발생하는 경우에는 위탁자가 배상하여야 한다.

특약사항

제13조(임대차 등)

① 위탁자는 수탁자 및 우선수익자의 사전 동의 없이는 신탁부동산을 대상으로 임대차행위를 할 수 없다.

나. 원고는 2020. 2. 19.경 피고들과 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 209,000,000원, 계약금 10,500,000원, 임대차기간 2020. 3. 10.부터 2022. 3. 9.까지로 정하여 임차하기로 하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금 10,500,000원은 계약 당일에, 잔금 198,500,000원은 2020. 3. 10.에 각 지급하기로 약정하였다. 이 사건 임대차계약 중 관련 내용은 아래와 같다.

부동산(오피스텔) 전세 계약서

[특약사항]

3. 잔금과 동시에 신탁말소 및 근저당 말소조건의 계약임.

9. 본 계약은 현 등기상 명의인(건축주)과 계약하며, 추후 수분양자에게 임대차는 자동(법정) 승계됨.

11. 기타 계약사항은 민법 임대차 보호법 및 부동산 임대차 계약일반관례에 따르기로 한다.

** 전세금 입금계좌 ** N은행 0 (B)

다. 원고는 계약 당일인 2020. 2. 19.경 피고 B 명의 계좌로 계약금 10,500,000원을 지급하였다.

라. 원고는 2020. 3. 3.경 B에게 '이 사건 임대차 계약 전에 이미 신탁 계약이 체결되어 있었음에도 신탁계약에 따른 우선수익자가 누구인지 명시되어 있지 않은 점, 중개사가 선량한 시민에게 고지의무를 다하지 않고 임대차 동의서도 교부하지 않았으므로 이 계약은 명백히 무효라는 점, 위탁자는 수탁자 및 우선수익자의 사전 동의 없이 신탁부동산을 대상으로 임대차 행위를 할 수 없다는

점' 등을 이유로 이 사건 임대차계약의 해지(취소) 및 계약금의 반환을 구하는 취지의 내용증명을 발송하였고, 2020. 3. 4. 피고들에게 위 내용증명이 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

피고들은 이 사건 부동산의 소유권자인 F로부터 이 사건 임대차계약 체결에 대한 어떠한 사전 동의도 받은 바 없으므로, 이 사건 부동산의 소유권자 아닌 피고들을 임대인으로 하는 이 사건 임대차계약은 유효하지 않거나 원고의 2020. 3. 3.자 계약해지 통지를 통해 적법하게 해지 또는 취소되었다.

따라서 피고들은 연대하여 원고가 지급한 계약금 10,500,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로(민법 제618조 참고) 나아가 임대인이 임대차 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 없다고 하더라도 임대차계약은 유효하게 성립하고, 따라서 임대인은 임차인으로 하여금 그 목적물을 완전하게 사용·수익케 할 의무가 있고 또한 임차인은 이러한 임대인의 의무가 이행불능으로 되지 아니하는 한 그 사용·수익의 대가로 차임을 지급할 의무가 있으며, 그 임대차관계가 종료되면 임차인은 임차목적물을 임대인에게 반환하여야 할 계약상의 의무가 있다(대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641판결 등 참조).

한편 임대인이 임대하는 물건이 자기의 것이 아님에도 불구하고 자기의 소유인 양 사칭하고, 또한 그 임대차계약에서 그 목적물이 반드시 임대인의 소유일 것을 특히 계약의 내용으로 삼았다면 임차인은 이것을 이유로 하여 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있다 하여 취소할 수 있다(대법원 1975. 1. 28. 선고 74다2069 판결 등 참조).

나. 이 사건 임대차계약이 유효하지 않다는 주장에 관하여

임대인이 임대차 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대한 권한이 없다고 하더라도 임대차계약은 유효하게 성립함은 위에서 본 바와 같으므로, 임대차계약 체결 당시 피고들이 이 사건 부동산의 소유자가 아니었다는 사정은 이 사건 임대차계약의 효력에 아무런 영향을 미치지 아니한다.

한편 원고는 피고들이 이 사건 부동산의 소유권자인 F으로부터 임대차계약 체결에 대한 어떠한 사전승낙도 받은 사실이 없으므로, 피고들을 임대인으로 하는 이 사건 임대차계약은 유효하지 않다는 취지로도 주장하나, 이 사건 임대차계약으로 F에 대항할 수 있는지는 이 사건 임대차계약의 효력과 별개의 문제이고, 그 밖에 원고와 피고들 사이에 이미 적법하게 체결된 임대차계약의 효력이 이 사건 담보신탁계약에 의하여 좌우될 근거가 없다.

따라서 피고들이 이 사건 부동산의 위탁자로서 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있었는지 여부와 무관하게 이 사건 임대차 계약은 유효하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 임대차계약이 해지되었다는 주장에 관하여

이 사건 임대차계약 체결 당시 임대인인 피고들이 이 사건 부동산의 소유자가 아니라는 사정만으로는 이 사건 부동산의 사용·수익이 불가능하다고 볼 수 없고, 그 밖에 임대인인 피고들이 임차인인 원고로 하여금 이 사건 부동산을 사용·수익케 할 의무가 이행불능이 되었다고 볼 증거가 없으므로, 결국 이 사건 임대차가 해지 또는 종료되었음을 전제로 한 원고의 주장도 이유 없다.

오히려 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 부동산에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 피고들 명의의 2020. 4. 22.자 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 인정되므로, 이 사건 임대차계약 체결 이후 현재까지 이 사건 부동산의 귀속 문제와 무관하게 임대인인 피고들이 임차인인 원고로 하여금 이 사건 부동산을 사용·수익케 할 의무를 이행하는 데에는 아무런 지장이 없었던 것으로 보인다.

라. 이 사건 임대차계약이 취소되었다는 주장에 관하여

원고는, 이 부분 주장과 관련하여 피고들의 이 사건 부동산 소유 여부 또는 임대차 계약 체결 권한 존부는 이 사건 임대차계약의 중요 부분에 해당하고, 피고들이 이 사건 임대차계약의 중요한 내용인 당사자관계, 피고들의 계약체결 권한 유무, 사전 동의 여부 등에 관하여 설명의무를 위반하여, 원고가 피고들의 계약체결 권한에 관하여 착오하였음을 이유로 이 사건 임대차계약의 취소를 주장하고 있다. 그러나 앞서 본 사실관계를 비롯하여 그로부터 드러나는 아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면,

원고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

1) 이 사건 임대차계약은 피고들의 이 사건 부동산에 관한 소유권 존부 또는 F의 사전승낙 여부 등과 관계없이 유효함은 위에서 본 바와 같고, 임대인이 임대 목적물의 소유자가 아닌 경우 이를 이유로 임대차계약을 취소하기 위해서는 임대인이 임대하는 물건이 자기의 것이 아님에도 불구하고 자기의 소유인 양 사칭하고, 또한 그 임대차계약에서 그 목적물이 반드시 임대인의 소유일 것을 특히 계약의 내용으로 삼았다는 등 임대인의 임대목적물 소유 여부가 법률행위의 내용의 중요부분에 해당한다는 특수한 사정이 인정되어야 할 것인데, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고들이 이 사건 부동산이 자기 소유인 것처럼 주장하고, 이 사건 부동산이 반드시 피고들의 소유일 것을 특히 계약의 내용으로 삼는 등 피고들의 이 사건 부동산 소유 여부가 이 사건 임대차계약의 내용의 중요부분에 해당한다고 볼 증거가 없다.

2) 이 사건 임대차계약서(갑제1호증) 특약사항에는 '3. 잔금과 동시에 신탁말소 및 근저당 말소조건의 계약임'과 같은 기재가 포함되어 있는 한편, 이 사건 임대차계약 체결일인 2020. 2. 19.에 이미 이 사건 부동산에 관한 등기사항전부증명서에 신탁등기가 마쳐져 있었다. 따라서 원고는 이 사건 부동산에 신탁이 설정되어 있음을 인식하고 이를 전제로 계약을 체결한 것으로 봄이 합리적이다.

3) 원고는 피고들이 수탁자 및 우선수익자의 사전 동의 없이 이 사건 임대차계약을 체결한 것이므로, 피고들의 처분권한에 대하여 착오한 것이라고도 주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약은 이 사건 담보신탁 등기가 잔금 지급 이전 또는 잔금 지급과 동시에 말소될 것을 전제로 체결되었던 것으로 봄이 합리적이고, 이 경우 이 사건 임대차계약 체결에 대한 수탁자 및 우선수익자의 사전 동의에 관한 사항은 이 사건 임대차계약의 중요 부분에 해당한다고 보기 어렵다.

마. 소결론

따라서 이 사건 임대차계약이 무효이거나, 해지 또는 취소되었음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와

결론을 같이하여 정당하므로 원고의 피고들에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여,
주문과 같이 판결한다.

재판장판사심재남

판사최규연

판사최태영