

수원지방법원 2021. 5. 18 선고 2020가단570285 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태하 담당변호사 홍경열

피 고 1. 주식회사 B

2. C

소송대리인 법무법인 도영 담당변호사 신재용

변 론 종 결 2021. 4. 13.

판 결 선 고 2021. 5. 18.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 3,500만 원과 이에 대하여 2020. 9. 16.부터 2020. 12. 1.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인

원고는 2020. 5. 4. 피고들로부터 용인시 처인구 D건물 E호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 3억 5,000만 원에 임차하는 계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고 계약금 3,500만 원을 피고 C의 계좌로 입금하였다.

그런데 이 사건 건물의 준공이 늦어져 원고는 2020. 9. 15. 피고들과 사이에 이 사건 임대차계약을 합의 해제하였다. 따라서 피고들은 원상회복의무의 이행으로 원고에게 위 계약금과 합의 해제된 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라 한다)에 대한 청구에 관하여

청구원인 사실에 대하여 피고 회사는 다투지 않아 자백한 것으로 간주한다. 따라서 피고 회사는 원상회복의무의 이행으로 원고에게 위 계약금 3,500만 원과 이에 대하여 합의 해제된 다음날인 2020. 9. 16.부터 이 사건 소장 송달일인 2020. 12. 1.까지는 상법 소정의 연 6%, 그 다음날부터 다투는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관하여

가. 당사자의 주장

(1) 원고는, ‘① 피고 C가 F에게 이 사건 건물에 관한 임대차 등 체결 권한을 위임하여 F이 피고 C를 대리하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다. ② 설령, F이 피고 C를 대리할 권한이 없었더라도, 민법 제125조나 제126조의 표현대리가 성립하거나, 피고 C가 이를 추인하였다. ③ 또한 피고 C와 F은 공동사업약정을 맺은 조합관계이고 F을 업무집행조합원으로 볼 수 있다. 따라서 피고 C는 이 사건 임대차계약의 체결과 해제에 따른 책임을 부담한다’고 주장한다.

(2) 피고 C는, ‘피고 C는 이 사건 임대차계약을 체결한 적이 없고, 피고 회사나 F에게 피고 C 명의로 이 사건 건물을 임대할 권한을 위임한 적이 없다. 피고 C는 F 등에게 토지를 매도하면서 그

매매대금을 지급받기 위하여 주식회사 G와 사업약정을 체결하고 토지를 제공함으로써 의무를 다하였고 그 외에 주택신축과 분양 등 사업에 관여하지 않았다. 피고 C는 주식회사 G가 아닌 F이나 피고 회사와는 사업약정을 체결한 적이 없으므로, F과 조합관계가 아니다'라고 다툰다.

나. 판 단

당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1 내지 5, 7, 8, 을나 3 내지 11, 13, 15의 각 기재(가지번호 있는 것은 포함), 피고 회사의 대표이사 F에 대한 일부 본인신문결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 아래와 같은 사실이 인정된다.

(1) F은 2016년 무렵부터 피고 C 소유의 용인시 처인구 H, I, J 임야 합계 19,011㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하기 위해 피고 C와 그 남편 K과 여러 차례 만나 협의하였다. 그런데 이 사건 토지를 매도하면 양도소득세가 많이 나오므로 피고 C와 F은 위 토지에 주택을 신축하여 분양하는 사업을 공동으로 하되 피고 C는 토지만 제공하고 나머지는 F이 알아서 진행하기로 하였다. 이에 따라 피고 C는 2016. 6. 20. F 외 1인에게 이 사건 토지를 57억 5,000만 원에 매도하는 매매계약을 체결하면서 특약사항으로 계약과 동시에 매도인은 인, 허가에 필요한 서류를 매수자에게 교부하고 주택허가부지는 피고 C 앞으로 진행하기로 하는 등 분양 사업을 전제로 한 내용을 기재하였다.

(2) 피고 C와 F은 2017. 5. 29. 상호를 B로 하여 공동으로 사업자등록을 하였고, 같은 날 사업용 계좌(농협, (계좌번호 1 생략))를 개설하였다. 위 계좌 명의인은 피고 C이고, 거래인감란에는 F의 도장이 날인되어 있는데, F이 계속 이 계좌를 관리하였다. 피고 C는 2017. 5. 25. 채무자를 주식회사 G(대표이사 F, 이하 'G'라고만 한다)로 하여 L주식회사에 이 사건 토지를 담보신탁하였다.

(3) 피고 C와 G는 2017. 6. 20. 사업약정을 체결하였다. 그 목적에는 용인시 처인구 I, H 소재 M동주택과 관련하여 피고 C는 토지를 제공하고, G는 자금과 인력을 투입하여 공사 시행, 시공, 분양 등 사업진행 및 공사 진행에 따른 모든 제반사항을 진행한다고 되어 있고(제1조), 피고 C는 토지를 제공하고 F은 그 외의 사업비용과 인력을 제공하는 것으로서 투자금을 지급한 것으로 보며(제2조), 수익금은 G가 피고 C에게 토지대금으로 대체하여 지급하는 것으로 되어 있다(제4조).

(4) F은 이 사건 토지를 여러 필지로 분할하여 그 지상에 'N'라는 명칭으로 타운하우스를 건축하기

시작하였다. F은 2018. 1. 2. 소외 O에게, 2019. 4. 26. 소외 P에게 각 위 타운하우스 1채에 관한 분양계약을 체결한 적이 있는데, 각 분양계약서에 피고 C가 공동 분양자로 기재되었다. 피고 C는 위와 같은 분양계약에 참여하지 않았다.

(5) 피고 회사(대표이사 F)는 2019. 8. 30. 설립되었다. 피고 C는 2019. 10.경 채무자를 피고 회사로 하여 이 사건 토지에서 분할된 토지들에 관하여 Q에 담보신탁을 하였다.

(6) 원고는 2020. 5. 4. 피고 회사와 사이에 아직 완공되지 않은 이 사건 건물에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 당시 이 사건 건물의 건축주는 피고 C였다. 이 사건 임대차계약서에는 임대인으로 피고 회사 외에 'B대표 C'가 공동임대인으로 기재되어 있고 피고 C의 도장이 날인되어 있는데, 피고 C는 위 계약에 참여하지 않았고, F이 대신 계약하고 도장을 날인하였다. 원고는 같은 날 피고 C의 공동사업자등록증, 신분증 사본을 교부받았고, 피고 C 명의의 위 농협 계좌로 계약금 3,500만 원을 송금하였다.

(7) 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고와 F이 있는 자리에서 중개인인 공인중개사가 확인을 위해 피고 C의 남편 K에게 전화하여, 이 사건 건물을 3억 5,000만 원에 임대하고 피고 C가 피고 회사의 대표 F과 공동사업을 하니 공동임대인으로 들어간다고 말하였고 이에 K은 알았다고 답변하였다.

(8) 원고는 2020. 9. 15. 피고 C에게 이 사건 임대차계약의 해지와 관련하여 전화하여 자신이 이 사건 건물의 임차인이라고 신분을 밝히자, 피고 C는 곧바로 남편 K을 바꿔주었다. 이에 원고가 K에게, F이 이 사건 임대차계약을 해지한다고 하니 해지해도 되겠느냐고 묻자, K은 F이 한다고 했으면 동의한다고 답하였고, 이를 피고 C의 의견으로 생각해도 되느냐는 원고의 물음에 그렇다고 답하였다.

다. 판단

(1) 살피건대, 이 사건 임대차계약의 체결에 관하여 사전에 피고 C가 구체적으로 특정하여 F에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한을 부여하였다고 보이지 않고, 이 사건 임대차계약 체결 자리에서 측석에서 한 공인중개사의 한 확인 전화의 내용만으로는 그 당시에 구체적인 위임이 이루어졌다고 보기에 부족하다.

그러나 위 인정사실에 나타난 이 사건 토지의 매매를 위한 교섭단계부터 이 사건 임대차계약에 관한

확인 전화를 할 때까지의 사안의 경과를 비롯하여 토지 매매계약서의 내용, 피고 C가 공동 사업자등록을 하고 F에게 사업용 계좌를 개설하여 관리를 맡긴 점, 2017. 6. 20.자 사업약정의 내용, 일부 주택의 분양계약의 당사자로 피고 C가 들어간 점, 중개사나 원고의 확인 전화에 대한 K의 답변 등과 함께 아래의 사정을 덧붙여 고려하면, 피고 C는 사업수익금으로 이 사건 토지의 매매대금 상당을 받기 위하여 F와 함께 그 토지 위에 주택을 지어 분양하는 사업을 공동으로 하되 자신은 사업용 토지를 제공하고 그 외의 나머지 인허가, 공사나 분양은 F에게 전적으로 일임하여 처리하게 하였고, 이 사건 임대차계약의 체결과 그 해제 처리 역시 그와 같은 포괄적인 위임의 범위 내에 있는 것으로 보아야 한다.

① 피고 C는 주택 신축과 분양에 직접 관여하지 않았으나, 공동사업을 하게 된 동기 자체가 양도소득세 부담이 커서 사업소득으로 전환시켜 세금 부담을 줄이기 위함이므로, 피고 C는 시공은 물론 분양에 있어서도 사업자라는 점이 드러나야 목적 달성이 가능하다. 또한 피고 C가 토지 매매대금을 받기 위해서는 신축 주택의 분양이 당연히 예정되어 있고 자신이 건축주이자 주택 부지의 위탁자로 사실상 소유자이므로, 신축되는 주택 분양계약에도 자신이 공급자나 매도인이 되리라는 사정은 이미 양해된 것이거나 충분히 예견 가능하였다. 실제로도 F은 O 등 수분양자에 대한 분양계약에도 피고 C를 공동 분양자로 기재하였다. 분양이나 매매에 있어서만 피고 C의 별도의 수권행위가 필요하였다고 볼 근거가 없다.

② 임대는 자금 차입과 달리 분양의 일종으로 볼 수 있고, 이 사건 임대차계약 체결 당시의 공인중개사의 확인 전화에 대하여 K이 이의하지 않고 알았다고 답한 점도 이를 뒷받침한다. K은 피고 C와 부부 사이로 이 사건 토지의 매매계약부터 사업약정 등 전반에 관하여 피고 C를 대신하여 일을 처리한 대리인으로 볼 수 있다.

③ 2017. 6. 20.자 사업약정의 당사자는 F이 아닌 G이다. 하지만 F이 그 이전부터 공사 등 사업 진행을 도맡아 처리하기로 하면서 피고 C는 F에게 일임하였을 뿐 그가 개인으로 진행하던 회사로 진행하던 방식은 문제 삼지 않았다. 피고 C가 위 사업약정 이후 피고 회사가 설립된 다음에는 채무자를 피고 회사로 바꾸어 Q에 담보신탁을 해준 점에서도 드러난다. G나 피고 회사 모두 F이 대표이사이고 회사 소재지가 같으며 이 사건 사업을 진행하였다. 이러한 점에 비추어, 피고 C가 F

개인에게 해 준 위임은 위와 같은 G와의 사업약정이나 피고 회사의 설립에도 불구하고 철회되지 않고 지속되었다고 보아야 한다.

(2) 따라서 F이 피고 C의 수권 범위 내에서 한 이 사건 임대차계약의 체결과 해제는 모두 피고 C에게 효력이 미친다.

(3) 가사, 이 사건 임대차계약이 피고 C의 수권 범위 밖이라고 하더라도, 민법 제126조의 표현대리가 성립한다. 피고 C가 주택을 신축하여 분양하는 사업을 공동으로 하기로 하면서 공사와 분양 등 일체의 행위를 F에게 일임한 이상 F은 적어도 공사에 관한 인, 허가나 분양계약 체결에 관하여 피고 C를 대리할 기본적인 대리권은 있었다고 할 것이다. 그리고 원고는 이 사건 임대차계약 당시 피고 C의 공동사업자등록증, 신분증 사본을 교부받았고, 계약금을 피고 C 명의의 농협 계좌로 송금하였으며, 공인중개사가 그 자리에서 피고 C의 남편에게 전화하여 대략적인 임대차계약 내용과 피고 C가 피고 회사 대표 F과 공동사업을 하는 점, 피고 C가 공동임대인으로 들어가는 점에 관하여 확인을 받은 점에 비추어 보면, 원고로서는 F이 피고 C를 대신하여 임대차계약을 체결할 수 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 할 것이기 때문이다.

(4) 따라서, 피고 C는 공동임대인으로서 피고 회사와 연대하여 원고가 구하는 바에 따른 계약금 3,500만 원과 2020. 9. 16.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 이 사건 청구는 전부 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김중남