

청주지방법원 영동지원 2021. 10. 15 선고 2021가단3297 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 새미래

담당변호사 장희국

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2021. 9. 10.

판 결 선 고 2021. 10. 15.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 27,800,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 27,800,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 피고 B과 피고 C은 부부 사이이다.

나. 원고는 피고 B의 대리인을 자처하는 피고 C과 사이에 2020. 12. 17. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 임대차보증금 58,000,000원(계약금 580만 원, 잔금 5,220만 원은 2021. 2. 15. 지급), 임대기간 2021. 2. 15.부터 2023. 2. 14.까지로 정한 임대차계약서(이하 ‘이 사건 1차 임대차계약서’라 하고, 그에 따른 임대차계약을 ‘이 사건 1차 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 2020. 12. 18.1) 다른 계약사항은 동일하되 임대차보증금 58,000,000원 중 계약금 580만 원은 계약시, 중도금 2,200만 원은 2020. 12. 18.에, 잔금 30,000,000원은 2021. 2. 15.에 각 지급하는 내용의 변경 계약서(이하 ‘이 사건 2차 임대차계약서’라 하고, 그에 따른 계약을 ‘이 사건 2차 임대차계약’이라 하며, 이 사건 1차 임대차계약과 이 사건 2차 임대차계약을 통틀어 ‘이 사건 각 임대차계약’이라 한다)를 작성하였는바, 위 각 임대차계약서의 임대인 란에 피고 B이, 임차인 란에 원고가 기재되었다. 이 사건 1차, 2차 임대차계약서 작성 당시 피고 B은 참석하지 않았고, 피고 C이 임대인 란에 ‘B’이라고 기재한 뒤 피고 B의 도장을 날인하였다.

다. 원고는 피고 B의 계좌로 2020. 12. 17. 580만 원을, 2020. 12. 18. 2,200만 원을 각 이체하였다.

라. 이 사건 부동산의 종전 임차인인 D는 2021. 2. 17. 청주지방법원 영동지원 2021카임1 임차권등기명령을 등기원인으로 하여 2021. 3. 2. 이 사건 부동산에 관하여 주택임차권등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 피고 B은 피고 C에게 이 사건 2차 임대차계약을 체결할 적법한 권한을 수여하였고, 가사 피고 B이 피고 C에게 대리권을 수여하지 않았더라도 원고는 피고 C의 일상가사대리권을 기본대리권으로 한 민법 제126조에 의한 표현대리책임을 부담한다. 피고 B은 이 사건 변론종결일까지 원고에게 이 사건 부동산을 인도하지 않고 있으므로, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 2차 임대차계약을 해제한다. 따라서 피고 B은 원고에게 계약해제에 따른 원상회복 명목으로 2,780만 원(=580만 원 + 2,200만 원) 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 2차 임대차계약은 피고들의 공동생활을 유지하는 데 필요한 생활비 등을 마련하기 위한 일상의 가사에 관한 법률행위에 해당하므로, 피고 C은 피고 B과 연대하여 위 2,780만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가) 대리권 인정 여부

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 이 사건 각 임대차계약 체결에 관하여 피고 B을 대리할 권한이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 표현대리의 인정 여부

(1) 대리인이 그 권한 외의 법률행위를 한 경우에 제삼자가 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 때에는 본인은 그 행위에 대하여 책임이 있다(민법 제126조). 이 경우 기본대리권으로 일상가사대리권(민법 제827조)도 가능한데(대법원 1981. 6. 23. 선고 80다609 판결 등 참조), 민법 제827조에서 말하는 ‘일상의 가사’라 함은 부부가 공동생활을 영위하는 데 필요한 통상의 사무를 말하는 것이어서 특별한 사정이 없는 한 부동산을 처분하는 행위는 일상의 가사에 속한다고 할 수 없는 것이고, 처가 특별한 수권 없이 남편을 대리하여 위와 같은 행위를 하였을 경우에 그것이 민법

제126조 소정의 표현대리가 되려면 처에게 일상가사대리권이 있었다는 것만이 아니라 상대방이 처에게 남편이 그 행위에 관한 대리의 권한을 주었다고 믿었음을 정당화할 만한 객관적인 사정이 있어야 한다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다18988 판결 등 참조).

(2) 위 인정 사실에 보태어 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 나타난 다음과 같은 사정 즉, ① 피고 C은 피고 B와 부부 사이로서 민법 제827조 제1항 소정의 일상가사대리권이 있었다고 봄이 상당한 점, ② 피고 C은 피고 B의 도장을 사용하여 이 사건 각 임대차계약서에 날인하였고, 이 사건 2차 임대차계약 체결 당시 임대인의 대리인 란에 본인의 이름 및 전화번호를 기재한 점, ③ 원고는 계약금 580만 원 및 중도금 2,200만 원을 모두 피고 B 계좌로 입금한 점, ④ 피고 C은 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 이 사건 부동산의 등기사항전부증명서와 피고 B의 인감도장 등을 소지하고 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고로서는 늦어도 이 사건 2차 임대차계약의 체결 시점인 2020. 12. 18. 무렵에는 피고 B이 피고 C에게 이 사건 부동산의 임대차 관계에 관하여 대리권을 수여하였다고 믿을만한 정당한 이유가 있다고 봄이 상당하다. 따라서 민법 제126조의 표현대리 책임이 성립하므로, 이 사건 2차 임대차계약의 효력은 피고 B에게 미친다.

다) 이 사건 2차 임대차계약의 해제

피고 B이 원고에게 이 사건 변론종결일까지 이 사건 부동산을 인도하지 아니하였음은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 원고의 이 사건 2차 임대차계약 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고 B에게 2021. 4. 13. 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 임대차계약은 2021. 4. 13. 적법하게 해제되었다.

라) 소결론

원고가 피고 B에게 2020. 12. 17. 580만 원을, 2020. 12. 18. 2,200만 원을 각 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B은 원고에게 이 사건 2차 임대차계약의 해제에 따른 원상회복으로서, 원고가 피고 B에게 지급한 위 2,780만 원(=580만 원 + 2,200만 원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2021. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

민법 제832조에서 정한 ‘일상의 가사에 관한 법률행위’는 부부 공동생활에 통상적으로 필요한 법률행위를 의미하므로, 문제가 된 법률행위가 일상의 가사에 관한 것인지 여부는 그 법률행위의 객관적인 종류나 성질과 함께 법률행위를 한 사람의 의사와 목적, 부부의 현실적 생활상태 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다(대법원 2016. 6. 9. 선고 2014다58139 판결, 대법원 1999. 3. 9. 선고 98다46877 판결 등 참조).

원고가 제출한 증거들만으로는, 이 사건 부동산을 임대하는 행위가 피고들 부부의 일상의 가사에 관한 법률행위에 해당한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 청구 부분은 받아들이지 아니한다(다만, 추후 피고 B이 피고 C에 대한 청구를 할 수 있는지 여부는 별론으로 한다).

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 노승욱

별지

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

충북 영동군 E에 있는 F아파트 G동

[도로명주소] 충북 영동군 H

위 지상

철근콘크리트벽식조 경사지붕 15층 아파트

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 I호 철근콘크리트벽식조 49.81㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

토지의 표시: 충북 영동군 E 대 16,710.4㎡

대지권의 종류: 소유권대지권

대지권의 비율: 16,710.4분의 46.2856. 끝.

1) 다만, 위 임대차계약서에 기재된 날짜는 2020. 12. 17.이다.