

서울중앙지방법원 2021. 10. 20 선고 2019나67540(본소), 2019나67557(반소),
2019나67564(반소), 2020나24112(반소) 판결
[건물명도(인도) · 구상금 · 임대차보증금반환 · 임대차보증금 반환 청구의 반소]

재판경과

서울중앙지방법원 2021. 10. 20 선고 2019나67540(본소), 2019나67557(반소),
2019나67564(반소), 2020나24112(반소) 판결
서울중앙지방법원 2019. 10. 18 선고 2018가단5050082 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 변호사 이비룡, 정성희

피고(반소원고), 항소인1. B

2. C

소송대리인 법무법인 은울

담당변호사 손동환

3. D

소송대리인 변호사 이백수

4. E

피고1, 4의 소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 윤정노

피고보조참가인F

소송대리인 변호사 김재현

변론 종결 2021. 9. 29.

판결 선고 2021. 10. 20.

제1심판결 서울중앙지방법원 2019. 10. 18. 선고 2018가단5050082(본소),
2019가단5004321(반소), 2019가단5067377(반소) 판결

주 문

1. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결 중 본소에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.
원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 본소 청구(이 법원에서 확장한 부분을 포함한다)를 모두 기각한다.
2. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결 중 피고(반소원고) C, 피고(반소원고) B의 반소에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.
가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) C에게 130,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 3.부터 2021. 10. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 118,287,097원 및 이에 대하여 2019. 5. 8.부터 2021. 10. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
다. 피고(반소원고) B, 피고(반소원고) C의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
3. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고) E의 반소청구에 따라, 원고(반소피고)는 피고(반소원고) E에게 180,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 6.부터 2021. 10. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 피고(반소원고) E의 나머지 반소청구를 기각한다.
5. 소송총비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 본소와 반소를 통틀어 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

6. 제2의 가.와 나.항, 제3항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게,

- 1) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) D은 a) 별지 목록 기재 건물 3층 112.94m²를 인도하고, b) 122,580,537원 및 그 중 82,743,648원에 대하여는 2018. 4. 11.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, 17,200,449원에 대하여 2019. 6. 29.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 22,636,440원에 대하여는 2020. 12. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, c) 2020. 12. 1.부터 위 건물의 인도 완료일까지 월 1,257,580원의 비율로 계산한 돈을,
- 2) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B는 11,900,297원 및 그 중 3,958,220원에 대하여는 2018. 4. 10.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, 나머지 7,942,077원에 대하여는 2019. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
- 3) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) C는 52,061,547원 및 그 중 41,052,038원에 대하여는 2018. 4. 10.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, 8,038,669원에 대하여 2019. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 연 12%, 나머지 2,970,840원에 대하여는 2019. 11. 3.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
- 4) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) E은 72,671,682원 및 그 중 56,645,165원에 대하여는 2018. 4. 10.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, 11,632,371원에 대하여는 2019. 8. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의, 4,394,146원에 대하여는 2019. 11. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

각각 지급하라(원고는 이 법원에서 피고 C, E에 대한 건물인도 청구를 취하하고, 부당이득금 반환 청구 부분을 일부 변경하였다).

나. 반소

1) 피고 B, C의 반소 : 원고는 피고 B에게 120,000,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 피고 C에게 130,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 3.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라(피고 C는 이 법원에서 건물 인도가 완료되었음을 이유로 하여 청구취지를 변경하였다).

2) 피고 E의 반소 : 원고는 피고 E에게 180,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 6.부터 이 사건 2020. 4. 2.자 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고 D의 예비적 반소

원고는 피고 D에게 200,000,000원을 지급하라(피고 D은 제1심 법원에서 원고의 피고 D에 대한 본소 청구가 인용될 경우를 대비하여 조건부로 반소를 제기하였다.)

2. 항소취지

가. 본소

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 모두 기각한다.

나. 반소

1) 피고 B, C: 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 피고 B, C의 패소 부분을 취소한다. 청구취지 나.

1)항 기재와 같은 판결을 구한다(피고 C의 청구취지 변경에 따라 그 범위 내에서 항소취지도 변경되었다).

2) 피고 D: 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 피고 D 패소 부분을 취소한다. 청구취지 다.항 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2008. 9.경 피고 보조참가인 F(이하 '참가인'이라 한다)의 남편 G으로부터 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하고, 같은 해 10. 29. 소유권이전등기를 마친 위 건물의 소유자이다. 참가인은 2008. 10.경부터 이 사건 건물 1층과 4층 74.93m²(이하 'H호'라 한다)를 의류점 등으로 사용하면서 원고에게 차임 월 450만 원을 지급하기로 하였고, 원고로부터 이 사건 건물 2층 중 별지2 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 56.47m²(이하 'I호'라 한다), 위 도면 표시 나, 사, 아, 자, 차, 다, 나의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 50m²(이하 'J호'라 한다), 3층 112.94m²(이하 'K호'라 한다)에 관한 월세계약 체결 및 관리권한을 위임받았다.

나. 참가인은 원고를 대리하여 2008. 10. 30. I호에 관하여 L과, 2010. 9.경 J호에 관하여 M와 임대차계약을 각 체결하였고, 원고가 위 임차인들로부터 직접 임대료를 지급받았다. 원고는 K호의 공실 상태가 지속되자 위 K호에 관한 전세계약을 체결하기 위해 2009. 9. 2. 참가인에게 '이 사건 건물 전세계약과 대금수령을 참가인에게 위임함'이라고 기재하고, 일본 후쿠오카 영사관의 인증을 받은 위임장(이하 '2009. 9. 2.자 위임장'이라 한다)을 작성해 주었고, 참가인은 2009. 9. 3. K호에 관하여 N과 전세계약을 체결하였다.

다. 그 후 참가인은 피고들과 이 사건 건물에 관하여 다음과 같은 내용의 임대차계약(이하 각 호실에 관한 임대차계약을 '이 사건 ○호 임대차계약'이라 하고, 모두 합하여 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

I호	2015.12.9.	B	120,000,000	2015.12.13.~2017.12.13.	250,000	50,000
J호	2011.2.7.	C	130,000,000	2011.2.28.~2013.2.27.		
K호	2010.12.31.	D	210,000,000	2011.2.7.~2013.2.6.		50,000
H호	2011.4.29.2015.12.경	E	170,000,000180,000,000	2011.6.3.~2013.6.2.		50,000

라. 참가인은 2018. 6. 27. 이 사건 각 임대차계약의 체결에 관하여 다음과 같은 범죄사실로 징역 1년 및 집행유예 2년의 유죄판결을 선고받았고(서울중앙지방법원 2017고단9032호), 위 판결은 그대로 확정되었다

1. 사문서위조 및 위조사문서행사

가. 임대차계약서 위조 및 행사

피고인은 2010. 12. 31.경 피고인 운영의 위 'O' 매장에서 그 무렵 이 사건 건물 K호의 임차인 N이 임대차기간 만료 전에 계약을 종료하기를 원하면서 새로운 임차인으로 D를 소개해주자, 건물주인 A로부터 D과의 임대차계약 체결에 관하여 위임을 받은 사실이 없음에도, 행사할 목적으로 권한 없이 부동산 임대차계약서 용지의 부동산 표시란에 '서울시 강남구 P 주택, 철근콘크리트조, 주거, 112.94m², 3층 전체(K호)', 계약내용란에 '보증금 이억일천만원정, 계약금 이천만원, 잔금 일억구천만원', 특약사항란에 '현 시설 상태에서의 임대차계약이며 기타 사항은 부동산임대차보호법에 따른다. 임대인 A를 대리하여 Q(F)이 계약한다. 관리비는 5만원임. 쌍방 합의', 임대인란에 '일본국 북강시 R, (주민등록번호 1 생략) A, 대리인 Q(F)', 임차인란에 '서울시 강남구 S아파트 T호, (주민등록번호 2 생략), D'이라고 각각 기재한 다음, 미리 소지하고 있던 A과 피고인의 도장을 각 이름 옆에 날인하여 권리의무에 관한 사문서인 A 명의의 부동산 임대차계약서 1장을 위조하고, 위와 같이 위조한 임대차계약서가 마치 진정하게 성립한 것처럼 그 정을 모르는 D에게 교부하여 이를 행사한 것을 비롯하여, 그 때부터 2015. 12. 9.경까지 별지 범죄일람표 1 기재와 같이 총 5차례에 걸쳐 권리의무에 관한 사문서인 A 명의의 임대차계약서 5장을 위조하고 행사하였다.

나. 은행거래서 위조 및 행사

피고인은 2011. 5. 11.경 서울 강남구 삼성동에 있는 중소기업은행 압구정지점에서 사실은 A로부터 그 명의의 은행계좌를 개설하도록 위임받은 사실이 없음에도, 행사할 목적으로 권한 없이 은행거래서 용지의 성명란에 'A', 주민등록번호란에 '(주민등록번호 1 생략)', 주소란에 '강남구 P, 4층', 성명란에 'A'이라고 각각 기재한 뒤, 미리 소지하고 있던 A의 도장을 위 이름 옆에 날인함으로써 권리의무에 관한 사문서인 A 명의의 은행거래서 1장을 위조하고, 같은 날 그 자리에서 위와 같이

위조한 은행거래서가 마치 진정하게 성립한 것처럼 그 정을 모르는 은행 직원인 성명불상자에게 교부하여 이를 행사하였다.

2. 사문서변조 및 변조사문서행사

피고인은 2011년 5월 하순경 위 'O' 매장에서 A이 이 사건 건물 K호의 임대차 계약 체결을 위하여 피고인에게 작성해 주었던 2011. 5. 27.자 위임장을 소지하고 있음을 기화로, 마치 A이 이 사건 건물 H호의 임대차계약 체결을 피고인에게 위임한 것처럼 그 내용을 고쳐 이를 H호의 새로운 임차인인 E에게 이를 제시하기로 마음먹고, 행사할 목적으로 권한 없이 위임장의 위임사항 란의 '서울 강남구 P' 옆에 임의로 'H호'라고 기재함으로써 권리의무에 관한 사문서인 A 명의의 위임장 1장을 변조하고, 그 무렵 같은 장소에서 위와 같이 변조된 위임장이 마치 진정하게 성립한 것처럼 그 정을 모르는 E에게 교부하여 이를 행사하였다

3. 배임

피고인은 2008년 10월경부터 피해자 A의 위임을 받아 이 사건 건물의 I호, J호에 관하여는 월세계약을, K호에 관하여는 전세계약을 체결한 뒤 임차인들로 하여금 피해자에게 월차임을 지급하도록 하고, 관리비를 지급받아 건물을 관리해 왔으므로, 피고인으로서 I호, J호, K호의 임대차계약 기간이 만료되거나 임차인이 퇴거할 경우에는 피해자의 의사에 따라 임대차계약을 갱신하거나 또는 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하고, 보증금을 받을 경우에는 기존 세입자에 대한 보증금 반환을 위하여 사용한 뒤 나머지 금액은 A에게 송금하거나 피해자의 승낙을 받고 사용하여야 할 임무가 있었다.

그럼에도 피고인은 2010. 12. 31.경 피해자로부터 이 사건 건물 K호에 관하여 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하도록 위임을 받지 아니하였음에도, 마치 이를 위임받은 것처럼 D과 보증금 2억 1,000만 원, 계약기간 2년(2011. 2. 7.~2013. 2. 6.)의 부동산 임대차계약을 체결한 다음, D으로부터 받은 보증금 중 2억 원은 종전 임차인인 N에 대한 임대차보증금 반환을 위하여 사용하고, 나머지 1,000만 원은 피해자의 승낙 없이 임의로 다른 용도에 사용함으로써 1,000만 원 상당의 재산상 이익을 취득하고 피해자에게 동액 상당의 재산상 손해를 가한 것을 비롯하여, 그 때부터 2015. 12. 9.경까지 별지 범죄일람표 2 기재와 같은 방법으로 총 4차례에 걸쳐 이 사건 건물의

임대차계약 체결과 관련하여 임대차보증금을 지급받아 그 중 2억 1,500만 원을 임의로 사적인 용도에 사용하여 재산상 이익을 취득하고, 피해자에게 동액 상당의 재산상 손해를 가하였다.

마. 피고 B는 2018. 4. 11. I호에 관하여 주택임차권등기명령을 받았고(서울중앙지방법원 2018카임30038호), 같은 해 5. 21. 주택임차권등기를 마쳤으며, 2019. 4. 22. 경 원고에게 I호를 인도하였다. 피고 C는 2018. 5. 10. 원고에게 이 사건 J호 임대차계약의 해지 의사표시를 하고, 2019. 11. 2. J호를 원고에게 인도하였다. 피고 E은 2019. 11. 5. 경 H호를 원고에게 인도하였다. 바. 피고 D은 2019. 5. 24. K호의 전 임차인 N으로부터 원고에 대한 임대차보증금 2억 원 반환채권을 양수하고 원고에 대한 임대차계약 해지 통지 권한을 위임받았으며, 같은 해 5. 27. 원고에게 N과의 임대차계약 해지 및 채권양도통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 11호증, 을가 제1, 3, 8 내지 10호증, 을나 제1, 3 내지 6호증, 을라 제1 내지 8호증[가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 원고는 을가 제3호증은 갑 제7호증에서 'K호'와 '전세보증금 이억 원'을 삭제하여 변조한 것이라고 주장하나, 을나 제1호증의 5, 6호증, 을라 제8호증의 각 기재에 의하면, 원고는 수사기관에서 참가인에게 2009. 9. 2. 작성해 준 위임장에 호수를 기재하지 않았다고 진술하였고, 을라 제8호증이 2009. 9. 2. 자 위임장의 원본인 것으로 보이므로, 그와 동일한 사본인 을가 제3호증이 변조되었다고 볼 수 없다)의 각 기재, 당심 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 원고는 2008. 10.경부터 2009. 9. 2.까지 참가인에게 이 사건 건물 I호, J호, K호에 관한 임대차계약 체결 권한을 위임하였고, 참가인이 이 사건 건물 I호에 관하여 L, J호에 관하여 M, K호에 관하여 N과 임대차계약을 체결함으로써 위 대리권은 소멸하였으며, 그 외에 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결 권한을 부여한 사실이 없으므로, 그 후 체결된 이 사건 임대차계약은 대리권 없는 참가인에 의하여 체결된 것으로 무효이다. 따라서 권원 없이 K호를 점유하고 있는 피고 D은 원고에게 K호를 인도할 의무가 있고(원고는 2021. 9. 28.자 준비서면을 통해 피고 D에 대한 인도청구는 이 사건 K호 임대차계약이 무효임을 전제로 한 것임을 밝히고 있다), 피고들은 원고에게

각 점유부분의 점유개시일부터 인도완료일까지 차임상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 피고들의 주장 참가인은 원고로부터 이 사건 건물 전체에 관한 임대차계약 체결 권한을 위임받았고, 설령 참가인에게 대리권이 없다고 하더라도 원고는 참가인의 무권대리행위를 추인하였거나, 민법 제125조, 제126조, 제129조에 의한 표현대리책임이 성립한다.

나. 포괄적 대리권의 수여 여부

살피건대, 앞서 든 증거와 을가 제5, 6, 13 내지 20호증, 을마 제8 내지 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 참가인에게 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결 권한을 포괄적으로 위임하였다고 인정하기 어려우므로, 이를 전제로 한 피고들의 주장은 이유 없다.

① 원고는 2008. 10.경 참가인에게 이 사건 건물 I호, J호, K호에 관한 월세계약 체결 권한을 위임하였고, 참가인은 이에 따라 2008. 10. 30. L과 I호에 관한 임대차계약을 체결하고, 2009. 7. 3. V과 J호에 관한 임대차계약을 체결하였다.

② K호의 공실 상태가 상당기간 유지되자 참가인은 2009. 9. 2.자 위임장을 교부받아, 그 직후인 2009. 9. 3. K호에 관하여 N과 임대차계약을 체결하였고, 이후 2011. 5. 27. K호에 관하여 새로운 임차인과 임대차 계약을 체결하겠다는 명목으로 원고로부터 '서울 강남구 P 전세금액 2억원 임대차계약체결 및 잔금수령'에 관한 일체의 행위를 위임한다'는 내용의 위임장(이하 '2011. 5. 27.자 위임장'이라 한다)을 교부받기도 하였다.

③ 참가인은 I호에 관하여 원고의 위임 없이 2012. 2. 11. W와 임대차계약을 체결하고, 2013. 10. 19. X와 임대차계약을 각각 체결하기도 하였는데, 이후 원고는 위와 같이 임대차계약이 체결된 사실을 알고, 2012. 12. 21. 참가인에게 '2012. 2. 11. 임차인 W와의 임대차계약 체결사실을 확인하며 위 부동산 임대차계약 및 보증금 등 일체 행위'에 관한 사항을 위임한다는 내용의 위임장(이하 '2012. 12. 21.자 위임장'이라 한다)을 교부하고, 2014. 7. 24. 'I호에 관하여 2013. 10. 19. 참가인과 X 사이에 체결된 임대차계약 내용을 인정함을 확인한다'는 내용의 확인서(이하 '2014. 7. 24.자 확인서'라 한다)를 사후적으로 작성하여 주기도 하였다.

④ 만약 참가인이 원고로부터 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결 권한을 포괄적으로 위임받은

것이라면, 위와 같이 임대차계약의 체결 전후에 원고에게 확인서 혹은 위임장의 발급해줄 것을 요청할 이유가 없었을 것으로 보인다(실제 원고는 자신의 허락 없이 임대차계약이 체결된 사실을 알게 된 이후에는 참가인에게 계약 체결 경위에 대해 확인하고, 새로운 임대차계약이 체결됨에 따라 참가인이 원고에게 매월 납부해야 할 차임 혹은 이자¹⁾ 등 채권·채무관계를 정리한 뒤, 위와 같이 위임장 혹은 확인서를 교부하였던 것으로 보이므로, 피고들의 주장과 같이 단순히 임차인들의 요구에 따라 참가인의 권한을 확인하는 차원에서 위 위임장 혹은 확인서가 작성된 것이라고 보기는 어렵다).

다. 표현대리책임 성립 혹은 무권대리 추인 여부

1) 관련 법리 민법 제126조에서 말하는 권한을 넘은 표현대리는 현재에 대리권을 가진 자가 그 권한을 넘은 경우에 성립하는 것이지, 현재에 아무런 대리권도 가지지 아니한 자가 본인을 위하여 한 어떤 대리행위가 과거에 이미 가졌던 대리권을 넘은 경우에까지 성립하는 것은 아니라고 할 것이고(대법원 1973. 7. 30. 선고 72다1631 판결, 대법원 1979. 3. 27. 선고 79다234 판결 등 참조), 한편 과거에 가졌던 대리권이 소멸되어 민법 제129조에 의하여 표현대리로 인정되는 경우에 그 표현대리의 권한을 넘는 대리행위가 있을 때에는 민법 제126조에 의한 표현대리가 성립할 수 있다(대법원 1970. 2. 10. 선고 69다2149 판결 참조). 또한, 표현대리의 효과를 주장하려면 상대방이 자칭 대리인에게 대리권이 있다고 믿고 그와 같이 믿는 데 정당한 이유가 있을 것을 요건으로 하는 것인바, 여기의 정당한 이유의 존부는 자칭 대리인의 대리행위가 행하여 질 때에 존재하는 제반 사정을 객관적으로 관찰하여 판단하여야 한다(대법원 1987. 7. 7. 선고 86다카2475 판결 참조).

무권대리 행위의 추인은 무효행위 등이 있음을 알고 그 행위의 효과를 자기에게 귀속시키도록 하는 단독행위로서 그 의사표시의 방법에 관하여 일정한 방식이 요구되는 것이 아니므로 묵시적인 방법으로도 할 수 있지만, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 그 행위의 결과가 자기에게 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼 만한 사정이 있어야 할 것이다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다112299,112305 판결 참조).

2) 이 사건 K호 임대차 계약에 관한 판단 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 K호 임대차 계약의 경우 원고로부터 이 사건

건물에 대한 관리권한과 K호에 관한 임대차계약 체결 권한을 위임받은 참가인이 임대차계약 체결 권한의 소멸 이후 관리권한의 범위를 벗어나 체결한 것으로서, 피고 D은 참가인이 K호에 관한 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 판단되고, 그렇지 않더라도 원고는 이 사건 K호 임대차계약을 추인하였다고 봄이 상당하다.

① 원고는 G으로부터 이 사건 건물을 매수한 직후 이 사건 건물 중 참가인이 임차한 부분에 해당하는 1층과 H호를 제외한 I호, J호, K호, 지하에 관한 임대차계약 체결 권한을 참가인에게 위임하였다. 당초 원고는 K호에 관하여 월세 계약을 체결하기를 원하였으나, 세입자를 찾지 못하여 K호는 장기간 공실상태로 유지되었다. 이에 참가인은 K호에 관하여 전세 계약을 체결하기로 하고, 원고로부터 2009. 9. 2.자 위임장을 교부받았다.

② 참가인은 위 위임장 작성을 교부받은 직후인 2009. 9. 3. 원고를 대리하여 N과 임대차기간을 2년, 임대차보증금을 200,000,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였는데, 당시 N은 계약금 15,000,000원은 참가인에게 현금으로 지급하고, 나머지 185,000,000원은 원고의 중소기업은행계좌(계좌번호 : (계좌번호 1 생략))로 이체하였다.

③ 참가인은 위와 같이 N과 임대차계약을 체결하면서, N과 체결한 임대차계약이 종료되면 자신이 원고를 대신하여 임대차보증금을 N에게 반환하여 주겠다고 하고 N이 교부한 임대차보증금 200,000,000원을 원고로부터 차용하였다.

④ N은 계약기간 만료 전인 2010. 12.경 임대차계약 해지를 요청하면서, 새로운 임차인으로 피고 D을 소개하였다. 이에 참가인은 피고 D과 이 사건 K호 임대차 계약을 체결하였는데, 당시 참가인은 2009. 9. 2.자 위임장을 제시하면서 K호에 관한 임대차 계약을 체결할 권한이 있음을 밝혔다.

⑤ 이 사건 K호 임대차 계약이 체결되기 이전까지 이 사건 건물에 관한 임대차계약은 모두 참가인이 원고로부터 권한을 위임받아 체결하였고, 원고는 일본에 거주하고 있어 임대차 계약의 체결에 직접 관여하거나, 임차인들과 연락한 바가 없었기 때문에, 피고 D으로서는 참가인이 권한 없이 이 사건 K호 임대차 계약을 체결하는 것이라고 의심하거나, 원고와 연락하여 위임여부를 직접 확인하기 어려웠을 것으로 보인다. 또한 이 사건 K호 임대차계약에서 정한 임대차보증금은 210,000,000원으로 기존에 N이 체결한 임대차계약에 따른 보증금 200,000,000원과 유사한

수준이었고, 피고 D은 임대차보증금 중 대부분인 200,000,000원을 N에게 임대차 보증금 반환 조로 직접 지급하였기 때문에, 참가인이 권한 없이 이 사건 K호 임대차계약을 체결함으로써 어떠한 이익을 취할 수 있을 것이라고 의심하기도 어려웠을 것으로 보인다.

⑥ 원고는 임차인과 새로운 임대차계약을 체결하는데 필요하다는 참가인의 요청에 따라 2011. 5. 27.자 위임장을 교부하였으므로, 당시 원고는 참가인이 K호에 관하여 N이 아닌 제3자와 계약을 체결하는 것이라는 점을 인식하고 위임장을 교부하였던 것으로 보인다. 한편, 위 위임장 교부 당시 원고는 새로운 임대차 계약을 체결하고자 하는 임차인이 누구인지에 대하여 참가인에게 확인하지 아니하였고, 이후 임대차 계약을 체결한 임차인이 누구인지에 대하여도 2016.경까지 확인하지 아니하였다. 따라서 원고는 2011. 5. 27.자 위임장 교부 당시 참가인에게 임차인이 누구인지에 관계없이 임대차계약을 체결하고, 전세금을 수령할 권한을 위임하고, 그에 따라 참가인이 체결한 임대차계약의 효력이 자신에게 귀속되는 것을 용인하였다고 봄이 상당하다.

⑦ 원고가 2011. 5. 27.자 위임장을 교부할 당시에는 이미 이 사건 K호 임대차계약이 체결된 상태였고, 그 내용은 2011. 5. 27.자 위임장을 통하여 참가인에게 위임된 전세계약의 내용과 유사한 것이었으며, 원고와 참가인은 이 사건 K호 임대차계약에서 당초 정했던 임대차기간의 만료 시점인 2013. 2. 6. 이후에도 계약이 자동 연장되는 것에도 아무런 이의를 제기하지 아니하였던 것으로 보인다.

3) 이 사건 J호 임대차계약에 관한 판단 살피건대, 앞서 든 증거와 을가 제21호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 J호 임대차 계약의 경우 원고로부터 이 사건 건물에 대한 관리권한과 J호에 관한 임대차계약 체결 권한을 위임받은 참가인이 임대차계약 체결 권한의 소멸 이후 관리권한의 범위를 벗어나 체결한 것으로서, 피고 C는 참가인이 J호에 관한 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 판단되고, 그렇지 않더라도 원고는 이 사건 J호 임대차계약을 추인하였다고 봄이 상당하다.

① 원고는 앞서 살펴 본 바와 같이 이 사건 건물 매수 직후 참가인에게 J호에 관한 임대차계약 체결 권한을 위임하였고, 참가인은 원고의 위임에 따라 2009. 7. 3. V과 J호에 관한 임대차계약을 체결하고, 계약 만료 이후 2010. 9.경 M와 J호에 관한 임대차계약을 다시 체결하였다.

② M와의 임대차계약이 종료된 이후 참가인은 2011. 2. 7. 피고 C와 이 사건 J호 임대차계약을 체결하였는데, 당시 참가인은 위임사항이 '서울 강남구 P건물 J호 K호 I호 지하 임대계약 및 관리'라고 기재된 2009. 6. 1.자 위임장(을가 제2호증, 이하 '2009. 6. 1.자 위임장'이라 한다. 다만 이는 참가인에 의하여 위조된 것으로 보인다)과 2009. 9. 2.자 위임장을 제시하였고, 향후 원고에게 잔금지급기일에 새로운 위임장을 발급받아 주겠다고 약속하였으며, 잔금 지급기일인 2011. 2. 27.에 '서울 강남구 P 임대계약 및 관리 및 J호, K호, I호, 지하, H호 전세계약과 대금수령을 F에게 위임함'이라고 기재된 2011. 2. 20.자 위임장(을가 제4호증, 이하 '2011. 2. 20.자 위임장'이라 한다. 역시 참가인에 의하여 위조된 것으로 보인다)과 원고의 여권 사본을 교부하여 주었다.

③ 참가인은 실제로 원고로부터 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결 권한을 위임받아 2009. 7. 3. V와 임대차계약을 체결한 바 있었고, 참가인이 교부한 2009. 9. 2.자 위임장에는 호수를 특정하지 아니하고 이 사건 건물에 관한 전세계약과 대금수령 권한을 참가인에게 위임한다는 내용이 기재되어 있었으며(참가인은 피고 D와 이 사건 K호 임대차계약을 체결하면서 2009. 9. 2.자 위임장에 'K호'라는 내용을 가필하여 교부한 것으로 보이고, 이 사건 J호 임대차계약 체결 당시에는 K호라는 내용이 가필되어 있지 않은 위임장을 교부하였던 것으로 보인다), 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결은 2008. 10.경부터 이 사건 J호 임대차계약 체결 시점까지 참가인이 전담하여 왔고, 이 사건 J호 임대차계약 체결을 중개한 공인중개사 역시 피고 C에게 참가인이 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결 권한 및 관리권한을 가지고 있다고 고지하였기 때문에, 피고 C로서는 참가인이 J호에 관한 전세계약 체결 권한이 없고, 참가인이 제시한 위임장이 위조된 것이라고 의심하기 어려웠을 것으로 보인다.

④ 참가인은 2013년에서 2014년 사이에 I호와 J호에 관하여 전세계약을 체결한 사실을 원고에게 알리고, 참가인이 피고 C로부터 수령한 임대차보증금을 원고로부터 차용한 것으로 보아 향후 변제하기로 하였으며, J호의 차임 상당 금액을 원고에게 매달 지급하기로 약정하였다고 진술하고 있다. 이에 관하여 원고는 그와 같은 약정을 한 사실이 없고, 원고의 위임에 따라 체결된 M와의 임대차계약이 계속 유지되고 있는 것으로 알고 있었으며, M가 사정상 차임을 일시적으로 지급하지 못하였던 것으로 알고 있었던 것일 뿐이라고 주장하고 있으나, 원고의 각 중소기업은행

계좌(계좌번호:(계좌번호 2 생략), (계좌번호 1 생략)) 입출금 내역에 따르면, 2010. 5. 31.부터 L의 명의로 월 90만 원이(일부 차이가 있으나 연체 차임을 한 번에 지급하기도 하였던 것으로 보인다), 2010. 9. 3.부터 M의 명의로 월 100만 원이(역시 연체 차임을 한번에 지급하기도 하였던 것으로 보인다) 2013. 1. 31.까지 입금되다가(이 중 일부는 참가인이 전세계약 체결 사실을 숨기기 위하여 L 혹은 M의 명의로 입금하였던 것으로 보인다), 이후 더 이상 L 혹은 M 명의로 월 차임이 입금되지 아니하였던 것으로 보인다. 그런데 원고는 2013. 1. 31. 이후 2016.경까지 J호의 임차인을 상대로 연체된 차임을 청구하거나, J호에 관하여 체결된 임대차계약을 해지하고 임차인을 상대로 J호의 인도를 구하는 등 통상 차임이 장기간 연체될 경우 수반되는 조치를 전혀 취하지 아니하였던 것으로 보이므로, 2013.경 J호에 대한 전세계약 체결 사실을 인지하고도 이를 묵인하였다고 볼 여지가 있다[한편, 원고가 참가인에게 교부한 2012. 12. 21.자 위임장의 '위임한 금액'란에는 보증금 일억원(100,000,000), 월세 이십만원(200,000)이라고 기재되어 있으므로, 원고는 적어도 2012. 12. 21. 무렵 I호에 관하여 전세계약이 체결되었다는 사실을 인지하였다고 볼 것이고, 그 직후인 2013. 1. 31.을 마지막으로 더 이상 L 혹은 M 명의로 차임이 입금되지 아니하였으므로, 그 무렵 원고는 J호에 관하여 전세계약이 체결되었다는 사실 역시 인지하였을 가능성이 높다].

4) 이 사건 H호 임대차 계약에 관한 판단 살피건대, 앞서 든 증거와 올라 제10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 H호 임대차 계약의 경우 원고로부터 이 사건 건물에 대한 관리권한을 위임받은 참가인이 관리권한의 범위를 벗어나 체결한 것으로서, 피고 E은 참가인이 H호에 관한 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 판단된다.

① 앞서 살펴 본 바와 같이 참가인은 이 사건 건물 중 일부에 대한 임대차계약 체결 권한을 원고로부터 위임받아 임차인들과 임대차계약을 체결하고, 임차인들로부터 보증금과 월세를 수령하기도 하였다. 또한 참가인은 원고를 대신하여 이 사건 건물에 부과된 세금을 납부하고, 임차인들로부터 관리비를 받아 청소와 하자보수를 실행하는 등 이 사건 건물의 관리 업무 또한 수행하였다.

② 참가인은 2011. 4. 29. 피고 E과 이 사건 H호 임대차 계약을 체결하면서 2009. 9. 2.자 위임장을 제시하였는데, 위 위임장에는 호수를 특정하지 아니하고 이 사건 건물에 관한 전세계약과

대금수령권한을 참가인에게 위임한다는 내용이 기재되어 있었다.

③ 피고 E은 이 사건 H호 임대차계약을 체결하면서 참가인에게 2011. 5. 21.까지 새로운 위임장을 교부하여 줄 것을 요구하면서, 계약금 17,000,000원 중 10,000,000원만을 이 사건 H호 임대차계약 체결 시점에 지급하고, 나머지 7,000,000원은 원고의 위임장과 인감증명서를 받고 지불하기로 하였으며, 해당 내용을 이 사건 H호 임대차계약서에 특약사항으로 기재하였다.

④ 이후 참가인은 원고로부터 K호에 관한 임대차 계약 체결을 위하여 필요하다는 명목으로 받은 2011. 5. 27.자 위임장의 '서울 강남구 P' 문구 옆에 'H'이라고 부기하고, 이를 피고 E에게 교부하였다. 2011. 5. 27.자 위임장은 참가인이 당초 위임장을 교부하기로 약정한 시점과 근접한 시점에 작성되었고, 당시 이 사건 건물에 관하여 피고 E 외의 다른 사람이 임대차 계약 체결을 진행하고 있던 상황도 아니었으며, 그에 기재된 위임사항 또한 '전세금액 2억원 임대차 계약 체결 및 잔금 수령'으로 이 사건 H호 임대차계약의 내용과 유사하였기 때문에, 피고 E으로서는 위 위임장이 이 사건 H호 임대차 계약을 위하여 교부된 것이 아니라고 의심하기 어려웠을 것으로 보인다.

⑤ 피고 E은 이 사건 H호 임대차 계약 체결 당시 원고 명의의 계좌에 잔금을 입금하겠다는 의사를 밝혔고, 이에 참가인은 2011. 5. 11.경 은행거래서를 위조하여 원고 명의의 중소기업은행 계좌(계좌번호 : (계좌번호 3 생략))를 개설하고 위 계좌를 피고 E에게 고지하였으며, 피고 E은 위 계좌에 임대차보증금 중 155,311,550원2) 를 입금하였다. 따라서 피고 E은 참가인이 아닌 원고에게 직접 임대차보증금을 지급하는 것이라고 오신할 수밖에 없었을 것으로 보인다.

5) 이 사건 I호 임대차 계약에 관한 판단 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 I호 임대차 계약의 경우 원고로부터 이 사건 건물에 대한 관리권한과 I호에 관한 임대차계약 체결 권한을 위임받은 참가인이 임대차계약 체결 권한의 소멸 이후 관리권한의 범위를 벗어나 체결한 것으로서, 피고 B는 참가인이 I호에 관한 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 판단되고, 그렇지 않더라도 원고는 이 사건 I호 임대차계약을 추인하였다고 봄이 상당하다.

① 원고는 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 건물을 매수한 직후 I호에 관한 임대차계약 체결 권한을 참가인에게 위임하였고, 참가인은 원고를 대리하여 2008. 10. 30. L과 I호에 관하여 임대차보증금

3,000만 원, 월세 90만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

② 참가인은 L과 체결한 임대차계약의 종료 이후 2012. 2. 11.경 원고의 위임 없이 W와 I호에 관하여 임대차보증금 1억 원, 월세 20만 원, 관리비 5만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 임대차보증금 역시 참가인이 수령하여 사용하였다. 이후 참가인은 원고에게 위와 같이 W와 임대차계약을 체결한 사실을 알리고, 2012. 12. 21.자 위임장을 교부받았다.

③ 참가인은 W와 체결한 임대차 계약의 종료 이후 2013. 10. 19.경 원고의 위임 없이 X와 I호에 관하여 임대차보증금 1억 원, 월차임 20만 원으로 정하여 임대차 계약을 체결하였고, 이후 원고에게 X와 임대차계약을 체결한 사실을 알리고 원고로부터 2014. 7. 24.자 확인서를 교부받았다.

④ 이후 참가인은 2015. 12. 9. 피고 B와 이 사건 I호 임대차계약을 체결하였는데, 당시 참가인은 2009. 6. 1.자 위임장, 2009. 9. 2.자 위임장, 2011. 2. 20.자 위임장, 2012. 12. 21.자 위임장, 2014. 7. 24.자 확인서와 함께 '서울특별시 강남구 P의 부동산 임대차계약을 참가인에게 위임한다'라고 기재된 2015. 12. 8.자 위임장(을가 제7호증, 이하 '2015. 12. 8.자 위임장'이라 한다. 단 이는 참가인에 의하여 위조된 것으로 보인다)을 교부하였다.

⑤ 위와 같이 이 사건 I호 임대차계약을 체결할 당시 참가인이 제시, 교부하였던 위임장 중에는 원고가 실제 작성하여 준 것과 참가인이 위조하였던 것이 뒤섞여 있었다. 2009. 6. 1.자 위임장, 2011. 2. 20.자 위임장의 경우 참가인이 위조한 것이기는 하나, 그 위조 후에 실제로 원고가 참가인에게 I호에 관한 임대차계약 체결 권한을 위임하고 진정한 위임장을 교부하기도 하였으므로, 피고 B로서는 그 진위를 의심하기 어려웠을 것으로 보인다. 또한 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결은 2008. 10.경부터 이 사건 I호 임대차계약 체결 시점까지 참가인이 전담하여 왔고, 참가인은 I호에 관하여 W, X와 계약을 체결한 뒤 W, X의 요청에 따라 영사관 인증을 받은 진정한 위임장을 교부하여 주기도 하였기 때문에, 피고 B로서는 2015. 12. 8.자 위임장의 형식이 다른 위임장과 다소 다르다는 이유만으로(참가인이 교부한 다른 위임장들의 형식이 모두 동일한 것도 아니었다) 참가인에게 I호에 관한 전세계약 체결 권한이 없을 것이라 의심하기 어려웠을 것으로 보인다.

⑥ 이 사건 I호 임대차 계약의 내용은 원고가 추인하였던 X, W와의 임대차계약 내용과 비교하여 원고에게 특별히 불리할 것이 없었고, 피고 B가 지급한 임대차보증금 1억 2천만 원 중 1억 원은

X에게 임대차 보증금을 반환하는데 사용되었던 것으로 보인다.

⑦ 피고 B는 2016. 6. 13.부터 2018. 2. 12.까지 매월 원고 명의의 중소기업은행계좌(계좌번호 : (계좌번호 2 생략))로 월 차임과 관리비 합산액에 해당하는 300,000원을 직접 지급하였는데, 원고는 2016. 3.경 이 사건 건물에 관하여 부과된 세금이 체납된 사실을 알고, 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결 현황을 파악하였던 것으로 보이고, 그 무렵 이 사건 I호 임대차계약의 체결 사실 또한 알았던 것으로 보이는데, 이후 상당기간 피고 B에 대하여 이 사건 I호 임대차계약이 무효임을 전제로 인도 청구 등을 하지 아니하였을 뿐 아니라, 피고 B에게 원고에게 직접 차임을 지급할 것을 요청하였던 것으로 보이므로(원고는 피고 B가 임의로 차임 상당의 금액을 원고의 계좌로 입금하였던 것에 불과하고, 원고는 피고 B가 위와 같이 차임 상당의 금액을 입금하고 있다는 사실조차 알지 못하였다는 취지로 주장하나, 관련하여 참가인은 2017. 12. 19. 검찰에서 조사를 받으면서, 2016. 3.경 원고가 피고 B가 I호에 입주해 있다는 것을 알게 되어, 그 때부터 피고 B가 원고에게 직접 월세를 송금하고 있다고 진술한 바 있고, 원고가 2017. 9. 28. 수사기관에 제출한 보충서면에도 2016. 6. 13.부터 피고 B가 원고 명의의 계좌로 월차임 및 관리비 30만원을 입금하고 있다고 기재되어 있으므로, 이와 같은 원고의 주장은 받아들이기 어렵다), 이 사건 I호 임대차계약의 효력이 자신에게 귀속되는 것을 용인하고 피고 B에 대하여 차임을 청구한 것이라 봄이 상당하다.

라. 소결론

따라서 이 사건 각 임대차계약은 표현대리 혹은 무권대리의 추인에 따라 원고에게 그 효력이 미치므로, 이 사건 각 임대차계약이 무효임을 전제로 하는 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소청구는 모두 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 B의 반소청구에 관한 판단

1) 피고 B의 주장 주위적으로, 이 사건 I호 임대차계약은 유효하고, 피고 B는 I호에 관하여 서울중앙지방법원 2018카임30038호로 임차권등기명령을 받고 2018. 5. 21. 위 명령이 등기부에 기재된 후 2018. 8. 3.경 I호에서 퇴거한 뒤, 2019. 5. 7.경 I호를 원고에게 인도한 상태이며, 이로써 이 사건 I호 임대차계약은 해지된 것이므로, 원고는 피고 B에게 보증금 120,000,000원 및 이에 대한

자연손해금을 지급할 의무가 있다.

예비적으로, 참가인은 피고 B로부터 지급받은 보증금 1억 2천만 원을 전 임차인 X에게 반환하였고, 그로 인하여 원고는 X에게 반환하여야 할 임대차보증금반환채무를 면하였으므로, 원고는 사무관리 또는 부당이득반환으로서 피고 B에게 위 보증금 상당액을 지급할 의무가 있다.

2) 주위적 반소에 관한 판단 살피건대, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 I호 임대차계약은 원고에게 그 효력이 미치고, 을가 제12호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 2018. 8. 3. B가 I호에서 퇴거한 사실이 인정된다. 한편, 이 사건 임대차 계약은 원고의 피고 B에 대한 I호의 인도 청구가 포함된 이 사건 소장부분 송달일인 2018. 4. 9. 이후 피고 B가 2018. 8. 3. I호에서 퇴거함으로써 해지되었다고 볼 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 이 사건 I호 임대차계약에 따른 보증금 120,000,000원을 피고 B에게 반환할 의무가 있다.

다만 피고 B는 2018. 2. 13.부터 위 퇴거일인 2018. 8. 3.까지 I호를 사용하면서 그 차임과 관리비 상당의 금액을 원고에게 지급하지 아니한 것으로 보이므로, 이는 위 보증금에서 공제되어야 한다. 한편, 원고가 해당 기간 동안 보증금을 피고 B에게 반환하지 아니하였던 점을 고려하면, 해당 기간 동안의 차임과 관리비는 이 사건 I호 임대차계약에서 정한 월 차임과 관리비 상당 금액인 월 300,000원으로 추인되며, 총 금액은 1,712,903원이 된다. 구체적인 산정 내역은 아래 표와 같다.

2018.2.13.3) 피고 B가 원고에게 마지막으로 차임을 지급한 다음날~2018. 8. 3.	1,712,903	300,000원 × 5개월 + 300,000 × 22/31일
--	-----------	--------------------------------------

3) 소결론 따라서 원고는 피고 B에게 118,287,097원(= 120,000,000원 - 1,712,903원) 및 이에 대하여 피고의 인도 완료일 다음날인 2019. 5. 8.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 10. 20.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 자연손해금을 지급할 의무가 있다(이와 같이 피고 B의 주위적 반소 청구를 인용하므로 예비적 반소 청구에 대하여는 판단하지 아니한다).

나. 피고 C의 반소청구에 관한 판단

1) 피고 C의 주장 주위적으로, 이 사건 J호 임대차계약은 유효하고, 피고 C는 이 사건 2018. 5. 4.자 답변서를 통하여 원고에 대하여 해지 통지를 하였으며, 그 통지가 2018. 5. 10. 원고에게 도달되어 주택임대차보호법 제6조의2 제2항에 따라 그로부터 3개월이 경과된 2018. 8. 10. 이 사건 J호 임대차 계약은 해지되었다. 이후 피고 C는 2019. 11. 2. J호를 원고에게 인도하였으므로, 원고는 피고 C에게 보증금 130,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 3.부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

예비적으로, 참가인은 피고 C부터 지급받은 보증금 1억 3천만 원을 전 임차인 M에게 반환하였고, 그로 인하여 원고는 M에게 반환하여야 할 임대차보증금반환채무를 면하였으므로, 원고는 사무관리 또는 부당이득반환으로서 피고 C에게 위 보증금 상당액을 지급할 의무가 있다.

2) 주위적 반소에 관한 판단 살피건대, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 J호 임대차계약은 원고에게 그 효력이 미치고, 이 사건 임대차 계약은 원고의 피고 C에 대한 J호의 인도 청구가 포함된 이 사건 소장부분 송달일인 2018. 4. 9. 이후 피고 C가 2018. 5. 10. 원고에 대하여 해지통지를 함에 따라 해지되었다고 볼 것이며, 피고 C가 2019. 11. 2. 원고에게 J호를 양도한 사실에 대하여는 다툼이 없으므로, 원고는 이 사건 J호 임대차계약에 따른 보증금 130,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 피고 C에게 지급할 의무가 있다.

3) 소결론 따라서 원고는 피고 C에게 130,000,000원 및 이에 대하여 피고의 인도 완료일 다음날인 2019. 11. 3.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 10. 20.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이와 같이 피고 C의 주위적 반소 청구를 인용하므로 예비적 반소 청구에 대하여는 판단하지 아니한다).

다. 피고 E의 반소청구에 관한 판단

1) 피고 E의 주장 이 사건 H호 임대차계약은 유효하고, 원고는 이 사건 소의 제기로서 피고 E에 대하여 이 사건 H호 임대차계약의 해지를 통지하였으며, 이에 피고 E이 2019. 11. 5. 원고에게 H호의 인도를 완료하고 인도 사실을 통지함으로써 이 사건 H호 임대차계약이 해지되었다고 볼

것이므로, 원고는 피고 E이 지급한 임대차보증금 180,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 살피건대, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 H호 임대차계약은 원고에게 그 효력이 미치고, 이 사건 임대차 계약은 원고의 피고 E에 대한 H호의 인도 청구가 포함된 이 사건 소장부분 송달일인 2018. 4. 9. 이후 피고 E이 2019. 11. 5. 원고에게 이 사건 건물을 인도할 무렵에는 해지되었다고 볼 것이므로, 원고는 이 사건 H호 임대차계약에 따른 보증금 180,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 피고 E에게 지급할 의무가 있다.

3) 소결론 따라서 원고는 피고 E에게 180,000,000원 및 이에 대하여 피고의 인도 완료일 다음날인 2019. 11. 6.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 10. 20. 4) 까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고 D의 반소청구에 관한 판단(예비적 반소)

1) 피고 D의 주장 피고 D은 전 임차인 N으로부터 원고에 대한 임대차보증금 2억 원 반환채권을 양수하였고, N을 대위하여 원고와 N 사이에 체결된 임대차계약을 해지하였으므로, 원고는 임대차보증금반환채권의 양수인 피고 D에게 위 2억 원을 지급할 의무가 있다(피고 D은 원고의 청구가 인용될 것을 대비한 예비적 반소에 해당한다는 취지로 위와 같은 주장을 하고 있다).

2) 판단 피고 D은 원고의 피고 D에 대한 본소 청구가 인용될 경우를 대비하여 조건부로 예비적 반소를 제기하였으나, 원고의 본소 청구를 기각하는 이상 피고 D의 예비적 반소 청구에 대하여는 판단하지 아니한다[대법원 1991. 6. 25. 선고 91다1615(본소), 91다1622(반소) 판결 참조](설사 그 성질이 예비적 반소에 해당하지 않는다고 하더라도, 앞서 인정한 사실에 의하면 피고 D이 이 사건 K호 임대차계약에 기한 임대차보증금 2억 원을 N에게 직접 지급함으로써 N의 원고에 대한 보증금반환채권은 소멸하였다고 볼 것이므로, 이를 양수하였음을 전제로 하는 피고 D의 반소 청구는 이유 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 본소청구는 모두 이유 없으므로 기각하고, 피고 B, C, E의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 반소 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고들의 항소를 일부 받아들여 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결의 본소에 대한 부분을 주문 제1항과 같이 변경하고, 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결의 피고 C, B의 반소에 대한 부분을 주문 제2항과 같이 변경하며, 피고 E이 이 법원에서 한 반소청구에 따라 위 돈의 지급을 명하고, 피고 E의 나머지 반소청구는 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김수경

판사김우현

판사허일승

별지

1) 원고와 참가인은 참가인이 원고를 대리하여 수령한 임대차보증금을 원고가 참가인에게 대여해준 것으로 처리하거나, 참가인이 원고를 대신하여 임대차보증금을 반환하기로 약정하였던 것으로 보인다.

2) 계약금 중 1000만 원은 계약 당일 참가인에게 지급하였고, 4,688,450원은 이 사건 건물 부지에 부과된 국세를 대납하는 것으로 갈음하였다.

3) 피고 B가 원고에게 마지막으로 차임을 지급한 다음날

4) 원고는 피고 E을 상대로 이 사건 H호 임대차계약이 무효임을 전제로 하여 부당이득 반환을 구하였고, 제1심은 원고의 위 본소 청구를 인용하였는데, 피고 E은 이 법원에 이르러 이 사건 H호 임대차계약이 유효함을 전제로 하는 반소를 제기하였고 이에 이 사건 H호 임대차계약이 유효한지 여부에 관하여 원고와 피고 E 사이에 계속 다투어지고 있었으며, 이 판결 선고일까지는 이 사건 H호 임대차계약이 유효한지 여부가 불분명하였다고 볼 것이므로, 이 판결 선고일까지는 원고가 피고 E의 반소 청구에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정된다.