

대전지방법원 천안지원 2020. 6. 4 선고 2018가합102792(본소), 2020가합100867(반소) 판결
[보증금반환 · 차임청구]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

원고들 소송대리인 법무법인 안정 담당변호사 조상원, 박혜숙

피고(반소원고)N

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 유영석, 박혜진

변론 종결2020. 5. 7.

판결 선고2020. 6. 4.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고) A에게 70,000,000원, 원고(반소피고) B에게 30,000,000원, 원고(반소피고) C에게 55,000,000원, 원고(반소피고) D에게 30,000,000원, 원고(반소피고) E에게 30,000,000원, 원고(반소피고) F에게 20,000,000원, 원고(반소피고) I에게 30,000,000원, 원고(반소피고) J에게 30,000,000원, 원고(반소피고) K에게 30,000,000원, 원고(반소피고) O에게 29,000,000원, 원고(반소피고) M에게 27,000,000원을 각 지급하라.

2. 피고(반소원고)에게,

가. 원고(반소피고) F는 2,340,000원, 원고(반소피고) G은 1,800,000원 및 위 각 금원에 대하여 2020. 2. 15.부터 2020. 6. 4.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하고,

나. 원고(반소피고) H은 6,300,000원, 원고(반소피고) J은 7,200,000원 및 위 각 금원에 대하여 2020. 2. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

3. 원고(반소피고) G, H의 각 본소청구와 원고(반소피고) J의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 원고(반소피고) A, B, C, D, E, I, K, O, M에 대한 각 반소청구와 원고(반소피고) F, G에 대한 각 나머지 반소청구를 각 기각한다.

4. 본소와 반소를 합하여, 소송비용 중 원고(반소피고) A, B, C, D, E, I, K, O, M와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담하고, 원고(반소피고) H과 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고) H이 부담하고, 원고(반소피고) F, G, J과 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 각자 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) A에게 70,000,000원, 원고 B에게 30,000,000원, 원고 C에게 55,000,000원, 원고 D에게 30,000,000원, 원고 E에게 30,000,000원, 원고 F에게 20,000,000원, 원고 G에게 20,000,000원, 원고 H에게 29,000,000원, 원고 I에게 30,000,000원, 원고 J에게 50,000,000원, 원고 K에게 30,000,000원, 원고 O에게 29,000,000원, 원고 M에게 27,000,000원을 각 지급하라.

[반소]

피고에게, 원고 A은 3,600,000원, 원고 B은 4,930,000원, 원고 C은 8,100,000원, 원고 D은 5,100,000원, 원고 E은 5,040,000원, 원고 F는 5,400,000원, 원고 G은 6,840,000원, 원고 H은 6,300,000원, 원고 I는 5,270,000원, 원고 J은 7,200,000원, 원고 K은 5,220,000원, 원고 O는 5,220,000원, 원고 M는 5,760,000원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 반소장 부분송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 천안시 동남구 P 소재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고들은 피고의 대리인인 Q과 이 사건 건물 일부에 관하여 아래 [표] 기재와 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

1	A	2017. 4. 20.	전세	R호	70,000,000	2017. 5. 3.부터2019. 5. 2.까지
2	B	2016. 10. 12.	전세	S호	30,000,000	2016. 10. 15.부터2018. 10. 14.까지
3	C	2018. 1. 4.	전세	T호	55,000,000	2018. 1. 28.부터2020. 1. 27.까지
4	D	2013. 8. 18.	전세	U호	30,000,000	2013. 8. 18.부터2014. 8. 17.까지
5	E	2015. 4. 17.	전세	V호	30,000,000	2015. 4. 26.부터2017. 4. 26.까지
6	F	2016. 12. 5.	월세(월차임 130,000원)	W호	20,000,000	2016. 12. 14.부터2018. 12. 13.까지
7	G	2014. 3. 27.	월세(월차임 100,000원)	X호	20,000,000	2014. 3. 25.부터2015. 3. 24.까지
8	H	2011. 3. 29.	전세	Y호	29,000,000	2011. 4. 25.부터2013. 4. 24.까지

1	A	2017. 4. 20.	전세	R호	70,000,000	2017. 5. 3.부터 2019. 5. 2.까지
9	I	2015. 9. 8.	전세	Z호	30,000,000	2015. 10. 10.부터 2017. 10. 9.까지
10	J	2015. 1. 9.	전세	AA호	50,000,000	2015. 2. 26.부터 2017. 2. 26.까지
11	K	2014. 5. 17.	전세	AB호	30,000,000	2014. 5. 27.부터 2016. 5. 27.까지
12	O	2018. 4. 26.	전세	AC호	29,000,000	2018. 4. 26.부터 2020. 4. 25.까지
13	M	2018. 4. 15.	전세	AD호	27,000,000	2018. 4. 25.부터 2020. 4. 24.까지

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호가 있는 것은 이를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

원고들은 피고의 대리인인 Q과 이 사건 각 임대차계약을 체결한 후, Q에게 위 제1의 나.항 [표] 기재 각 보증금(이하 '이 사건 각 보증금'이라 한다)을 지급하였고, 이 사건 각 임대차계약이 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 각 보증금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) Q의 대리권 범위에 관한 판단 가) 갑 제2, 3, 24, 28호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 Q에게 이 사건 건물에 관하여 ① 월세계약과 전세계약을 포함한 임대차계약의 체결 권한 및 ② 계약금과 중도금 내지 잔금을 포함한 보증금의 수령 권한을 수여하였거나, 원고들로서는 Q에게 잔금 수령을 포함한 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 사유가 있다고 봄이 상당하므로, 원고들이 Q과 체결한 월세계약을 포함한 임대차계약 및 Q에게 지급한 중도금 내지 잔금을 포함한 보증금은 피고에 대하여도 유효하다고 할 것이다.

(1) 피고는 Q에게 '이 사건 건물에 대한 임대차계약 체결 및 계약금 수령에 관하여 위임한다'는 내용의 위임장을 작성·교부하였는데, 전세계약은 일종의 임대차계약일 뿐만 아니라(대법원 1955. 1. 27. 선고 4287민상236 판결 등 참조), 위 위임장에는 피고가 Q에게 채권적 전세를 제외하고 차임 약정이 있는 월세계약에 관하여만 피고를 대리할 수 있도록 대리권의 범위를 제한하는 취지의 문언이

기재되어 있지 않다.

(2) 피고는 Q에게 잔금 수령의 권한을 위임하지 않았다고 주장하나, 피고가 Q에게 이 사건 건물에 관한 임대차계약 체결 권한을 포함하여 제반 관리에 관한 권한을 포괄적으로 위임한 사실은 다툼의 여지가 없고, 계약 체결의 권한을 부여하면서 잔금 수령의 권한만을 제외한다는 것은 매우 이례적이고, 위임장의 기재를 보더라도 Q에게 잔금 수령 권한이 제외되었는지 여부가 명확하지 않으며, 피고는 직접 또는 Q으로 하여금 원고들에게 피고의 연락처나 계좌번호 등 보증금을 피고에게 직접 지급할 수 있는 수단·방법을 알려주지 않았고, 오히려 Q이 원고들과 작성한 대부분의 임대차계약서 중 '특약사항'란에는 보증금 입금계좌로 Q의 계좌만 기재되어 있었으므로 원고들로서는 Q에게 잔금 수령을 포함한 모든 권한이 위임되었다고 믿을 수 밖에 없어 보이고, 위 계약서 기재에 관하여 피고가 Q이나 원고들에게 항의나 이의 제기를 하지 않았던 것으로 보인다.

(3) 원고 A과 피고 사이의 2018. 7. 7. 대화가 담긴 녹취서(갑 제24호증) 기재에 의하면, 원고 A이 피고에게 '현재 이 사건 건물 R호에서 보증금 7,000만 원에 전세로 살고 있어요'라는 취지로 말하였는데, 이에 대하여 피고가 원고 A에게 '어쨌든 저희가 Q에게 완전 책임 관리를 맡긴 거니까 저희가 책임을 질 거니까요, 너무 신경 쓰지 마세요, 사시는 동안 마음 편하게 사세요'라는 취지로 말하였을 뿐이고, 원고 A과 Q 사이에 월세계약이 아닌 전세계약이 체결된 것이나 보증금 전액이 Q에게 지급된 것과 관련하여 피고가 원고 A에게 항의나 이의 제기를 하지 않았던 것으로 보인다.

나) 이에 대하여 피고는 이 사건 각 임대차계약 중 전세계약 부분은 해당 원고들과 Q 사이에 통정허위표시에 의하여 체결된 것으로 무효라고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 각 계약이 통정허위표시에 의하여 체결된 것이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 원고별 구체적 판단 가) 원고 A, B, C, E, F, I, K, O, M의 청구에 관한 판단

위 원고들이 피고의 대리인인 Q과 이 사건 각 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제2, 4 내지 6, 9, 10, 13 내지 16, 19 내지 23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 원고들이 위 각 임대차계약 체결 무렵 Q에게 위 제1의 나.항 [표] 기재 해당 보증금을 지급한 사실이 인정되고, 위 원고들이 체결한 이 사건 각 임대차계약은 기간 만료로 종료되었다고 할 것이므로,

피고는 위 원고들에게 위 각 보증금을 반환할 의무가 있다.

나) 원고 D의 청구에 관한 판단

(1) 원고 D 주장의 요지

원고 D은 Q과 이 사건 건물 U호에 관하여, ① 2011. 8. 18. 보증금 20,000,000원, 월 차임 150,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, ② 2011. 12. 20. 보증금을 10,000,000원 추가 지급하고 전세로 임대차계약을 체결하였으며, ③ 2013. 8. 18. 위 제1의 나.항 [표] 순번 4 기재 2013. 8. 18.자 임대차계약을 체결하였다.

(2) 판단

갑 제2호증의 4, 갑 제8, 27호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고 D은 2011. 12. 20. 피고의 대리인인 Q과 이 사건 건물 U호에 관하여 전세보증금을 30,000,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하면서, 위 보증금 중 계약금 20,000,000원은 위 계약시, 잔금 10,000,000원은 2011. 12. 20. 각 지급하기로 약정한 사실, ② Q에게 보증금 명목으로, 원고 D은 2011. 8. 18. 2,000,000원, 원고 D의 대리인인 AE는 2011. 8. 18. 18,000,000원, 2011. 12. 20. 및 그 다음날 각 5,000,000원을 각 지급한 사실, ③ 원고 D은 Q과 위 제1의 나.항 [표] 순번 4 기재 2013. 8. 18.자 임대차계약을 체결하면서, 전세보증금 30,000,000원 중 계약금 20,000,000원은 위 계약시, 잔금 10,000,000원은 2011. 8. 18. 각 지급하기로 약정한 사실, 위 2013. 8. 18.자 임대차계약의 기간이 2018. 8. 17.까지 연장된 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 더하여 을 제1호증의 기재와 감정인 AF의 필적감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고 D과 Q은 위 2011. 12. 20.자 임대차계약에 따라 이미 지급된 보증금 30,000,000원을 위 2013. 8. 18.자 임대차계약에 따른 보증금의 지급에 같음하기로 한 것으로 보이는 점, ② 피고는 원고 D과 전세계약이 아닌 2012. 8. 18.자 월세계약을 체결하였다고 주장하나, 위 2011. 12. 20.자 임대차계약서(갑 제27호증) 및 위 2013. 8. 18.자 임대차계약서(갑 제2호증의 4)에는 각 확정일자가 부여되어 있는 반면, 피고 주장의 위 2012. 8. 18.자 임대차계약서(을 제1호증)에는 확정일자가 부여되어 있지 않을 뿐만 아니라, 감정인 AF의 필적감정결과에 의하면 위 2012. 8. 18.자 임대차계약서(을 제1호증) 중 원고 D의 서명 부분이 원고

D의 필적과 상이한 것으로 나타나 있어, 피고의 주장과 같이 위 2012. 8. 18.자 월세계약이 성립되었다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고 D은 피고의 대리인인 Q과 위 2013. 8. 18.자 임대차계약을 체결하고 피고에게 위 임대차계약에 따른 보증금 30,000,000원을 지급하였다고 할 것이고, 위 임대차계약은 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고 D에게 위 보증금 30,000,000원을 반환할 의무가 있다.

다) 원고 G의 청구에 관한 판단

(1) 원고 G 주장의 요지

원고 G은 Q과 위 제1의 나.항 [표] 순번 7 기재 2014. 3. 27.자 임대차계약을 체결하면서, 보증금은 원고 G의 친동생이자 전 임차인인 AG과 인수인계하여 명의 변경하는 것으로 처리하기로 하였다고 주장하나, 위 AG과 피고 사이에 임대차계약이 체결되었다거나 위 AG이 피고에게 임대차계약에 따른 보증금을 지급하였다고 볼 만한 자료가 제출되지 아니한 점 등에 비추어 보면, 원고 G이 제출한 증거들만으로는 원고 G이 피고에게 위 2014. 3. 27.자 임대차계약에 따른 보증금을 지급하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고 G의 주장은 받아들이지 아니한다.

라) 원고 H의 청구에 관한 판단

원고 H이 Q과 이 사건 건물 Y호에 관하여 위 제1의 나.항 [표] 순번 8 기재 2011. 3. 29.자 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제2호증의 1(2015. 4. 24.자 임대차계약서, 감정인 AF의 필적감정결과에 의하여 원고 H의 필적임이 인정되는 원고 H의 서명이 기재되어 있으므로 문서 전체의 진정성립이 추정된다)의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 H이 2015. 4. 25. Q과 이 사건 건물 Y호에 관하여 보증금 없이 월 차임 350,000원, 임대차기간 2016. 4. 25.부터 2016. 10. 24.까지로 정하여 임대차계약을 체결한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 원고 H와 Q 사이의 위 2011. 3. 29.자 임대차계약은 이후 체결된 위 2015. 4. 25.자 임대차계약에 의하여 변경되었다고 할 것이므로, 위 2015. 4. 25.자 임대차계약에 따라 피고는 원고 H에게 보증금을 반환할 의무가 없다. 따라서 원고 H의 주장은 받아들이지 아니한다.

마) 원고 J의 청구에 관한 판단

원고 J이 Q과 이 사건 건물 AA호에 관하여 위 제1의 나.항 [표] 순번 10 기재 2015. 1. 9.자

임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제4호증(2015. 2. 1.자 임대차계약서, 감정인 AF의 필적감정결과에 의하여 원고 J의 필적임이 인정되는 원고 J의 성명이 기재되어 있으므로 문서 전체의 진정성립이 추정된다)의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 J이 2015. 2. 1. Q과 이 사건 건물 AA호에 관하여 보증금 30,000,000원, 월 차임 400,000원, 임대차기간 2015. 2. 26.부터 2017. 2. 25.까지로 정하여 임대차계약을 체결한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 원고 J와 Q 사이의 위 2015. 1. 9.자 임대차계약은 이후 체결된 위 2015. 2. 1.자 임대차계약에 의하여 변경되었다고 할 것이고, 갑 제17, 18호증, 을 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 J이 Q에게 위 2015. 2. 1.자 임대차계약에 따른 보증금 명목으로 30,000,000원을 지급한 사실이 인정되고, 위 2015. 2. 1.자 임대차계약은 기간 만료로 종료되었다고 할 것이므로, 피고는 원고 J에게 위 보증금 30,000,000원을 반환할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 원고 A, B, C, E, K, O, M에 대한 청구에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지 위 원고들과 Q 사이에 체결된 전세계약은 무권대리 내지 통정허위표시로서 피고에 대하여 효력이 없음에도, 위 원고들은 이 사건 건물 중 해당 호실을 점유하고 있으므로, 피고는 위 원고들을 상대로 이 사건 소가 제기된 2018. 8. 20.부터 이 사건 반소가 제기된 2020. 2. 6.까지의 차임 상당의 부당이득 반환을 구한다.

2) 판단 위 원고들과 Q 사이에 체결된 전세계약이 피고에 대하여도 유효함은 앞서 제1의 나.항, 제2의 나. 1)항에서 본 바와 같고, 차임에 관하여 별도의 약정이 없는 이른바 채권적 전세계약에 있어서 특별한 사정이 없는 한 임대차보증금에 대한 이자 상당액이 점유·사용에 따른 차임 상당액과 대가관계에 있으므로, 피고가 위 원고들에게 보증금을 반환하였거나 그 이행의 제공을 하지 아니한 이상 위 원고들이 차임 상당의 부당이득을 얻는다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 원고 D, F, G, H, I, J에 대한 청구에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지 위 원고들은 피고와 이 사건 건물의 해당 호실에 관하여 월세계약을 체결한 후 현재까지 이를 임차하고 있음에도, 이 사건 소가 제기된 2018. 8.경부터의 월세를 지급하지 않고

있으므로, 피고는 위 원고들을 상대로 미지급된 월세의 지급을 구한다.

2) 판단 가) 원고 D, I 부분

위 원고들과 피고 사이에 전세계약이 유효하게 체결되었음은 앞서 제1의 나.항, 제2의 나. 1)항 및 제2의 나. 2) 나)항에서 본 바와 같고, 위 가.의 2)항에서 살펴본 바와 같은 이유로 위 원고들이 차임 상당의 부당이득을 얻는다고 볼 수 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 원고 F, G, H, J 부분

원고 F, G이 위 제1의 나. [표] 6, 7 각 기재와 같이 임대차계약을 체결한 사실, 원고 H이 2015. 4. 25. Q과 이 사건 건물 Y호에 관하여 보증금 없이 월 차임 350,000원, 임대차기간 2016. 4. 25.부터 2016. 10. 24.까지로 정하여 임대차계약을 체결한 사실, 원고 J이 2015. 2. 1. Q과 이 사건 건물 AA호에 관하여 보증금 30,000,000원, 월 차임 400,000원, 임대차기간 2015. 2. 26.부터 2017. 2. 25.까지로 정하여 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 원고들이 이 사건 소가 제기된 2018. 8.경부터 이 사건 반소가 제기된 2020. 2.경까지 18개월간 이 사건 건물의 위 각 해당 호실에 거주한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 변론 전체의 취지에 의하여 이를 인정할 수 있다. 따라서 피고에게, ① 원고 F는 미지급 월세 2,340,000원(= 월 차임 130,000원 × 18개월), 원고 G은 미지급 월세 1,800,000원(= 월 차임 100,000원 × 18개월) 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2020. 2. 15.부터 위 원고들이 이행의무의 존부 및 범위를 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 6. 4.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 원고 H은 미지급 월세 6,300,000원(= 월 차임 350,000원 × 18개월), 원고 J은 미지급 월세 7,200,000원(= 월 차임 400,000원 × 18개월) 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2020. 2. 15.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고 A, B, C, D, E, F, I, K, O, M의 각 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고 J의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용하고, 피고의 원고 H, J에 대한 각 반소청구는

이유 있어 이를 인용하고, 피고의 원고 F, G에 대한 각 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용하고, 원고 G, H의 각 본소청구와 원고 J의 나머지 본소청구 및 피고의 원고 A, B, C, D, E, I, K, O, M에 대한 각 반소청구와 피고의 원고 F, G에 대한 각 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김용덕

판사구천수

판사김재남

1) 피고는 이 사건 반소장(제9, 10면 참조)에서 원고 F에 대한 임대차계약서(갑 제2호증의 6)가 전세계약서임을 전제로 차임 상당의 부당이득 반환을 구하고 있으나, 갑 제2호증의 6 기재에 의하면, 원고 F는 피고의 대리인인 Q과 전세계약이 아닌 월 차임 130,000원의 월세계약을 체결한 사실이 인정되므로, 피고의 원고 F에 대한 위 주장을 미지급된 월세의 지급을 구하는 것으로 선택한다.