

대전지방법원 홍성지원 2017. 5. 17 선고 2016가단10667 판결 [임대보증금반환 청구]

전 문

원고A

피고B 주식회사

변론 종결 2017. 4. 26.

판결 선고 2017. 5. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2016. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 2014. 7. 30. 피고와 사이에 당진시 C 소재 건물 중 가동 101호(이하 '이 사건 사무실'이라 한다)에 관하여 보증금 50,000,000원, 임대차기간 계약일로부터 2년으로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 피고에게 보증금 50,000,000원을 지급하였다. 이 사건 임대차계약은 2016. 7. 30. 기간만료로 종료되었으므로 피고는 원고에게 임대차보증금 50,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 임대차계약의 임차인은 원고가 아닌 D이다. 그리고 이 사건 임대차계약은 처음 2년간만 임료가 없고, 그 이후부터는 D이 피고에게 월 2,000,000원의 임료를 지급하기로 하였으므로 미지급 임료가 공제되어야 한다.

2. 판단

가. 이 사건의 쟁점은 이 사건 임대차계약의 당사자가 원고 주장과 같이 원고인지 또는 피고 주장과 같이 D인지 여부인바, 이에 관하여 본다.

나. 계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우에 행위자 또는 명의인 가운데 누구를 계약의 당사자로 볼 것인가에 관하여는, 우선 행위자와 상대방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약의 당사자로 확정하여야 하고, 행위자와 상대방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질·내용·목적·체결 경위 등 그 계약체결 전후의 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의자 중 누구를 계약당사자로 이해할 것인가에 의하여 당사자를 결정하여야 한다(대법원 2001. 5. 29. 선고 2000다3897 판결 등 참조).

다. 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약서상 임차인이 원고로 기재되어 있고, 원고의 도장이 날인되어 있기는 하다. 그러나 갑 제6, 7, 8, 11, 12호증, 을 제2 내지 7호증, 제9, 10, 11, 15, 16, 18호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 E의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 임대차계약의 당사자는 원고가 아닌 D으로 봄이 상당하다.

1) 이 사건 임대차계약서에 앞서 이 사건 임대차계약과 같은 내용으로 임차인만 D의 조카인 E로 기재된 임대차계약서가 작성되었는데, E는 임대차계약서 작성 당시 참석한 바가 없고 E가 모든

권한을 D에게 위임하여 2014. 7. 21. D과 피고 사이에서 E 명의의 임대차계약서가 작성되었다.

2) 위 임대차계약의 보증금 50,000,000원은, 스마트저축은행에서 2014. 7. 23. E 명의로 대출된 30,000,000원과 D이 지인 F에게 이 사건 임대차계약의 보증금으로 사용하기 위해 빌린 20,000,000원(F는 2014. 7. 23. 자신의 딸인 G 명의의 은행계좌에서 20,000,000원을 피고의 대표자인 H 명의의 은행계좌로 직접 송금하여 주었다)으로 지급되었다.

3) 이후 D은 피고에게 E 대신 자신의 누나인 원고 명의로 새로 임대차계약을 작성할 것을 요청하였고, 이에 따라 이 사건 임대차계약서가 작성되었는데, 이 사건 임대차계약서 작성 당시에도 원고는 참석한 바가 없고 원고가 모든 권한을 D에게 위임하여 2014. 7. 30. D과 피고 사이에서 이 사건 임대차계약서가 작성되었으며, 임대차보증금 50,000,000원은 기존에 지급된 것으로 같음하였다.

4) 원고 명의로 2014. 8. 22. 스마트저축은행에서 20,000,000원의 대출이 실행되어 위 돈은 D이 F로부터 빌린 20,000,000원을 변제하는데 사용되었다.

5) 원고는 E 명의의 대출금 30,000,000원은 원고와 D이 함께 변제하였고, 원고 명의의 대출금 20,000,000원은 원고가 변제하였다고 주장하나, 원고의 은행계좌에서 위 각 대출금의 변제를 위해 송금된 내역 등의 객관적인 자료는 제시하지 못하고 있다.

6) 원고는 미용업에 종사하고 있었고, D은 중고차사업을 하고 있었는데, 이 사건 사무실은 D이 중고차사업을 영위하기 위한 장소였고, 원고는 중고차사업에 관하여는 문외한이다.

라. 따라서 이 사건 임대차계약의 당사자가 원고임을 전제로 한 원고의 주장은 나머지 점에 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사양우석