

대전지방법원 2016. 12. 15 선고 2016가단201651 판결 [전세보증금 반환청구]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

변론 종결 2016. 12. 1.

판결 선고 2016. 12. 15.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2016. 1. 24.부터 2016. 8. 11.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담하고, 원고와 피고 B사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2016. 1. 24.부터 이 사건소장 부분

송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2011. 11. 25. 피고 C과 사이에, 원고가 대전 유성구 D 소재 3층 다가구주택 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 202호를 임대차보증금은 7,000만 원, 임대차기간은 2011. 12. 19.부터 2013. 12. 18.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고 C에게 위 임대차보증금 7,000만 원을 지급하였다.

나. 이후, 원고는 2013. 12. 18. 피고 C과 사이에 임대차보증금을 8,000만 원으로 증액하고, 임대차기간은 2013. 12. 19.부터 2015. 12. 19.까지로 하여 이 사건 임대차계약을 갱신하였고, 그 무렵 피고 C에게 증액된 임대차보증금 차액 1,000만 원을 지급하였다.

다. 원고는 2015. 10. 28.경 피고 C에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한다고알리고, 2016. 1. 23.경 이 사건 건물 202호에서 퇴거하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 6호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료하였으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한, 피고 C은 원고에게 임대차보증금 8,000만 원 및 이에 대하여 2016. 1. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2016. 8. 11.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B은 피고 C와 함께 이 사건 임대차계약의 공동임대인으로서 원고에게 이 사건 건물 202호를 임대하였으므로, 피고 B도 피고 C와 공동하여 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

피고 B이 이 사건 임대차계약의 공동임대인인지에 관하여 살펴 보건대, 우선 이에 부합하는 듯한 증인 E의 증언은 그 구체적인 증언 내용에 비추어 믿기 어렵다.

오히려, 갑 제3호증, 을가 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들은 1986. 5. 7. 혼인신고를 마친 부부였던 사실, 피고들은 2010. 1. 8. 이 사건 건물을 각 1/2 지분씩 매수하여 2010. 2. 16. 그 각 소유권이전등기를 마친 사실, 이후 피고들은 2010. 8. 20. 협의이혼신고를 마친 사실, 피고 C이 대전지방법원 가정지원 2010드합593호로 피고 B을 상대로 제기한 재산분할등 청구 사건에서, 위 법원은 2010. 10. 18. "피고 B은 피고 C에게 재산분할로 이 사건 부동산에 관하여 2013. 2. 29.까지 피고 C의 관리 하에 제3자에게 매각하기로 하되 매각시까지 발생하는 차임은 피고 C에게 귀속하기로 하고, 이 사건 건물 양도대금에서 제세공과금, 보증금, 주택담보대출채무 등을 공제하고 남은 금원 중 1/2을 피고 C에게 지급한다"는 내용의 화해권고결정을 하였고, 위 화해권고결정이 그 무렵 확정된 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 건물을 취득한 이후 이혼하게 되면서 그 후 이 사건 건물의 임대 권한과 차임 수령 권한을 피고 C이 갖는 것으로 정하였다고 할 것이다. 나아가, 이 사건 임대차계약서에는 그 임대인이 '피고 C'으로만 기재되어 있고, 그 옆에 피고 C의 인영만 날인되어 있는 반면, 피고 B은 임대인의 대리인이라고만 기재되어 있고, 피고 B의 인영은 날인되어 있지 않다.

위와 같은 사정을 종합하여 보면, 피고 B을 이 사건 임대차계약의 공동임대인으로 보기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다(피고 C이 피고 B의 정당한 대리인이 라거나, 피고 B이 민법 제126조의 표현대리 책임을 부담한다거나, 피고 B이 피고 C에게 이 사건 건물에 관한 관리처분권을 위임했다는 내용의 원고의 주장은 모두 피고 B이 이 사건 임대차계약의 당사자임을 전제로 하는

주장이므로 더 나아가 살펴볼 필요없이 모두 이유 없다).

4. 결론

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

판사 이봉민