

대전지방법원 2022. 9. 21 선고 2021가단109858 판결 [보증금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 위공, 담당변호사 이동철

소송복대리인 변호사 김가비, 류지웅

피 고 B

소송대리인 법무법인 평화, 담당변호사 이상희

소송복대리인 변호사 명을식

변 론 종 결 2022. 8. 24.

판 결 선 고 2022. 9. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 67,000,000원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. C은 2018. 9. 10. D로부터 매수한 대전 서구 E, F 지상 다가구주택(이하 ‘이 사건 다가구주택’이라 한다)에 관하여 피고와의 명의신탁약정에 따라 2018. 10. 12. 피고 명의로 소유권이전등기를 마치고, 피고로부터 사용을 허락받은 피고 명의의 계좌(새마을금고 (계좌번호 1 생략), 이하 ‘이 사건 계좌’라 한다)를 이용하여 이 사건 다가구주택에 관하여 피고 명의로 임대차계약을 체결하는 등 건물을 관리하였다.

나. 원고는 2019. 11. 26. C과 원고가 피고로부터 이 사건 다가구주택 중 G호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)를 보증금 6,700만 원에 2019. 12. 8.부터 2021. 12. 7.까지 24개월간 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 보증금 6,700만 원 중 100만 원은 계약 시, 중도금 250만 원은 2019. 11. 27., 잔금 6,350만 원은 2019. 12. 8. 지급하기로 하였다. 원고는 계약금 및 중도금은 현금으로, 잔금은 계약서에 기재된 이 사건 계좌에 입금하였다. 다. 이 사건 다가구주택에 관한 임의경매절차에서 원고는 2020. 8. 26. 배당요구신청을 하였으나 선순위 담보권자 및 임차권자로 인하여 보증금을 전혀 변제받지 못하게 되자 원고는 피고를 상대로 보증금반환을 구하는 이 사건 소를 제기하게 되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~3호증, 을 2호증의 2, 을 2호증의 6~8, 을 4호증의 2, 7~9의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

살피건대 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고가 C에게 이 사건 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여하였다고 판단되고, 이 사건 임대차계약의 효력이 피고에게 미친다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 임대차보증금 6,700만 원을 반환하여야 한다.

가. 피고는 이 사건 다가구주택에 관하여 명의신탁약정에 의하여 소유권이전등기를 마칠 경우 기존 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하게 되고, 공실이 발생할 경우 자신이 직접 임대차계약을

체결하지 않으면 이 사건 다가구주택을 관리하는 명의신탁자인 C이 자신을 대리하여 임대차계약 체결하게 될 것이라는 사정을 잘 알 수 있었다고 보지 않을 수 없다.

그럼에도 피고는 C과의 명의신탁약정에 의하여 이 사건 다가구주택에 관하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 마치고, C에게 이 사건 계좌 및 연결된 체크카드의 관리를 맡겨 C이 피고 명의로 이 사건 다가구주택을 임대하고 이 사건 계좌로 임대차보증금 등을 지급받은 후 이를 인출하여 사용할 수 있도록 하였다.

나. 피고도 이 사건 다가구주택에 관한 임대차보증금은 모두 피고 명의의 이 사건 계좌로 입금되었고, 문자알림서비스가 되어 있어 입금 시 피고가 바로 확인할 수 있었다는 점을 인정하면서 입금 당일 전액 이체되거나 CD출금으로 빠져나갔다고 진술하였다. 또한 피고는 처음에는 임대차계약 체결에 관한 위임을 했다고 볼 수 있다고 인정하면서도 C이 명의변경을 해주지 않아 2019. 1.경. 분쟁이 발생한 후로는 위임을 했다고 볼 수 없다고 주장하나, 어떤 방식으로 위임을 철회했는지, C이 피고 명의로 임대차계약을 체결하지 못하도록 어떠한 조치를 취했는지 밝히지 못하고 있다.

다. 피고는 수사기관에서 C이 ‘H’과의 임대차계약 체결에 필요하다고 부탁하여 2019. 11. 28. C에게 위임장을 교부한 사실을 인정하였는바, 이는 2019. 1.경 이후에는 임대차계약 체결에 관한 위임을 철회하였다는 위 주장과 배치되고, ‘H’과의 임대차계약 건에 대해서만 위임한 것이라는 피고의 진술과 달리 위 위임장의 위임권한 란에는 ‘매매계약체결, 임대계약체결’이라고 포괄적으로 기재되어 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조준호