

부산지방법원 2022. 2. 10 선고 2020가단329531 판결 [보증금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김종엽, 김범지

원고들 소송복대리인 변호사 문상윤

피 고 1. C

2. D

변 론 종 결 2021. 11. 25.

판 결 선 고 2022. 2. 10.

주 문

1. 피고 C은 원고들에게 각 67,000,000원 및 이에 대하여 2020. 10. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 피고 D에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담하고, 원고들과 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 D은 피고 C과 공동하여 원고들에게 주문 제1항 기재 돈 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

원고들은 피고 C으로부터 부산 서구 E에 있는 피고 C 소유 F 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 일부를 임차한 임차인들이다.

피고 D은 피고 C이 운영하던 주식회사 G의 직원이었는데, 이 사건 건물에 관한 부동산임대차계약서 작성, 입주에 대한 안내, 임차인들의 민원처리 등 업무를 담당하고 있었다.

나. 이 사건 각 임대차계약의 체결

1) 원고 A는 2017. 2. 6. 피고 C을 대리한 피고 D과 피고 C으로부터 이 사건 건물 중 H호에 관하여 임대차보증금 67,000,000원, 임대차기간 2017. 2. 9.부터 2018. 2. 8.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

2) 원고 B은 2017. 6. 7. 피고 C을 대리한 피고 D과 피고 C으로부터 이 사건 건물 중 I호에 관하여 임대차보증금 67,000,000원, 임대차기간 2017. 6. 7.부터 2019. 6. 6.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

다. 이 사건 건물의 권리관계

이 사건 건물 및 그 대지에는 2010. 9. 15. 채무자를 피고 C, 근저당권자를 J조합(이하 ‘J조합’이라

한다)으로 하는 채권최고액 572,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다. 그리고 피고 C과 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인들(원고들 포함)은 별지1 ‘임차권 및 전세권 현황’ 기재와 같이 이 사건 건물에 전입신고를 하고, 확정일자를 갖추고 있었다.

라. 이 사건 건물에 대한 경매절차 진행 및 배당 결과

1) 피고 C의 채권자이자 이 사건 건물 및 대지 근저당권자인 J조합의 신청으로 2019. 1. 14. 이 사건 건물 및 그 대지에 대한 임의경매절차가 개시되었다(부산지방법원 서부지원 K, 이하 ‘이 사건 경매절차’라 한다). 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물 및 대지는 2019. 1. 23. 기준 감정가액이 합계 1,740,273,400원으로 평가되었는데, 주식회사 L가 2020. 1. 16. 경매법원으로부터 1,410,000,000원에 매각허가결정을 받았고, 2020. 2. 21. 위 매각대금을 납부하여 이에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 경매절차에서 경매법원은 2020. 3. 26. 배당을 실시하였는데, 그 결과는 별지2 ‘배당표’ 기재와 같고 원고들은 전혀 배당을 받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지3 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장 요지

피고 D은 이 사건 건물 소유자인 피고 C을 대리하여 원고들과 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였는데, 당시 피고 C이 원고들로부터 임대차보증금을 지급받더라도 이를 반환할 의사나 능력이 없었음에도 원고들에게 이 사건 건물의 근저당권 및 임차보증금의 합계액이 시가를 초과한다는 것에 대하여 전혀 고지하지 않았고 피고 C은 크게 사업을 하는 사람으로 재력상태가 안정적이므로 보증금 반환은 걱정하지 않아도 된다고 거짓말하여 원고들을 기망하였다. 이에 속은 원고들은 피고 C과 이 사건 건물 중 H호 및 I호에 관하여 임대차계약을 체결하고 피고 C에게 보증금으로 각 67,000,000원을 지급하였다. 그런데 피고 C은 원고들에게 임대차보증금을 반환하지 못하였고 이 사건 건물 및 그 대지가 경매절차에서 매각되었음에도 원고들은 후순위권리자여서 전혀 배당받지 못하였으므로 원고들은 각 보증금 67,000,000원을 회수하지 못하는 손해를 입게 되었다. 따라서 피고 D은 피고 C의 불법행위를 방조하였으므로 피고 C과 공동하여 불법행위에 따른 손해배상금으로 원고들에게 각 67,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

- 1) 부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이면 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등 참조).
 - 2) 먼저 갑 제2, 3, 7, 8, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고 D은 피고 C으로부터 원고들과 이 사건 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 위임받아 피고 C의 대리인으로서 원고들과 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 인정된다.
 - 3) 다음으로 피고 D이 피고 C의 대리인으로서 신의칙상 고지의무를 위반함으로써 피고 C을 방조하여 원고들에 대하여 불법행위에 기한 손해배상책임을 부담하는지 여부에 관하여 본다.
- 위 인정사실 및 위 각 증거, 갑 제1 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 다음과 같은 사정이 인정된다.

① 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 J조합의 근저당권이 설정되고 있었고 그 외에 다수의 전세권이 설정되어 있었다.

② 피고 D은 이 사건 각 임대차계약을 체결하기 전에 이 사건 건물의 등기부등본을 비치해두고 원고들에게 열람하도록 하였으므로, 원고들은 이 사건 건물에 다수의 선순위 근저당권 및 전세권이 설정되어 있는 사실을 알고 있었다.

③ 피고 C은 원칙적으로 공인중개사에게 이 사건 건물의 임대차계약을 위임하여 공인중개사의 중개에 따라 임대차계약을 체결하여 왔으나, 원고들은 공인중개사를 거치지 않고 직접 피고 C 측에 임대차계약을 요청하여 피고 C을 대리한 피고 D과 임대차계약을 체결하게 되었다.

④ 피고 D이 평소 이 사건 건물의 임대차계약 관련 업무를 전적으로 위임받아 업무를 수행하였다고 인정할 자료는 없고, 피고 D이 이 사건 건물에 설정된 근저당권의 피담보채무나 전세권자들의 전세금액을 전부 파악하고 있는 상태에서 피고 C에게 임대차보증금을 반환할 자력이 없다거나 이 사건 건물 및 그 대지가 경매절차에서 매각되더라도 이 사건 건물 및 대지의 시가가 근저당권의 피담보채무나 임대차보증금을 합한 금액에 미치지 못하여 원고들이 배당받지 못하여 임대차보증금을 반환받을 수 없게 될 위험이 발생할 것임을 알았거나 알 수 있었다고 인정할 자료도 없다.

위와 같은 사정에 비추어 볼 때, 피고 D에게 스스로 알지 못하는 사항에 관해서까지 고지해야 할 의무가 있다고 인정하기 어렵고, 또 원고들이 제출한 갑 제1 내지 10호증의 각 기재 및 피고 D이 원고들과 임대차계약을 체결하면서 본인의 휴대전화를 기입하였다거나 이 사건 건물의 임차인들의 임대차 관련 민원을 직접 처리하기도 하였다는 사정만으로는 원고들 주장과 같이 피고 D이 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고 C의 재산상황이나 이 사건 건물에 관한 근저당권이나 임대차보증금의 합계액이 이 사건 건물의 시가를 초과한다는 사정 등에 관하여 예견할 수 있었음에도 원고들에게 피고 C의 자력 등에 관하여 거짓말을 하여 원고들로 하여금 피고 C에게 임대차보증금을 지급하도록 하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 D이 신의칙상 고지의무를 위반함으로써 피고 C의 사기행위에 방조하는 형태로 가담하였다고 인정되지 않으므로, 원고들의 피고 D에 대한 불법행위로 인한 손해배상채권을 인정할 수 없다.

4. 결론

원고들의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 각 인용하고, 피고 D에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 우경아

[별지1]

임차권 및 전세권 현황

순번	성명	점유부분	전입일자 (전세권등기일자)	확정일자	보증금	비고
1	M	N호	2010. 10. 4. (2010. 10. 4.)	2010. 10. 4.	65,000,000	전세권 설정
2	O	P호	2011. 2. 7. (2011. 2. 7.)		65,000,000	전세권 설정
3	Q	R호	2011. 7. 29.	2011. 7. 29.	65,000,000	
4	S	T호	2010. 11. 15.	2011. 9. 30.	67,000,000	
5	U	V호	2013. 2. 1.	2013. 2. 1.	65,000,000	
6	W	X호	2013. 6. 3. (2013. 6. 5.)	2013. 6. 10.	35,000,000	전세권 설정
7	Y	Z호	2014. 12. 1.	2014. 12. 1.	67,000,000	
8	AA	AB호	2015. 2. 9.	2015. 2. 9.	65,000,000	
9	AC	AD호	2015. 9. 10.	2015. 9. 10.	67,000,000	
10	AE	AF호	2015. 11. 27. (2015. 11. 25.)	2018. 11. 27.	65,000,000	전세권 설정
11	AG	AH호	2016. 2. 11. (2016. 1. 27.)		65,000,000	전세권 설정
12	AI	AJ호	2018. 4. 6. (2016. 4. 15.)		65,000,000	전세권 설정
13	AK	AL호	2016. 7. 4.	2016. 8. 16.	65,000,000	
14	AM	AN호	2016. 8. 26. (2016. 8. 29.)	2016. 8. 26.	67,000,000	전세권 설정
15	AO	AP호	(2016. 9. 12.)		67,000,000	전세권 설정
16	AQ	AR호	2016. 11. 3. (2016. 11. 7.)	2016. 11. 4.	67,000,000	전세권 설정
17	AS	Z호	2018. 7. 9. (2017. 1. 13.)		67,000,000	전세권 설정
18	AT	AU호	2017. 1. 19. (2017. 1. 20.)	2017. 1. 19.	67,000,000	전세권 설정
19	AV	AW호	2017. 3. 6.	2017. 3. 6.	67,000,000	

순번	성명	점유부분	전입일자 (전세권등기일자)	확정일자	보증금	비고
20	AX	AY호	2017. 3. 8.	2017. 4. 25.	65,000,000	
21	원고 B	I호	2017. 6. 7.	2017. 6. 7.	67,000,000	
22	AZ	BA호	2017. 8. 23.	2017. 8. 30.	67,000,000	
23	BB	BC호	2017. 9. 20.	2017. 9. 20.	67,000,000	
24	BD	BE호	2017. 10. 27.	2017. 10. 27.	66,000,000	
25	BF	BG호	2017. 11. 28.	2017. 10. 19.	67,000,000	
26	BH	BI호	2018. 2. 26.	2018. 2. 26.	67,000,000	
27	BJ	BK호	2018. 4. 6.	2018. 4. 6.	67,000,000	
28	원고 A	H호	2018. 6. 28.	2018. 7. 6.	67,000,000	
29	BL	BM호	2017. 8. 9.	2018. 7. 9.	67,000,000	
30	BN	B0호	2017. 6. 26. (2018. 7. 31.)	2018. 7. 9.	67,000,000	전세권 설정

[별지2]

배당표

채권자	채권금액(원)	배당순위	이유	배당액(원)
BP	19,000,000	1	소액임차인	19,000,000
W	19,000,000	1	소액임차인	19,000,000
부산광역시 서구	5,154,550	2	교부권자(당해세)	5,154,550
J조합	490,952,630	3	신청근저당권자	490,952,630
M	65,000,000	4	전세권자	65,000,000
O	65,000,000	5	전세권자	65,000,000
Q	65,000,000	6	확정일자부임차인	65,000,000
S	60,000,000	7	확정일자부임차인	60,000,000
U	65,000,000	8	확정일자부임차인	65,000,000
W	16,000,000	9	확정일자부임차인	16,000,000
Y	65,000,000	10	확정일자부임차인	65,000,000
AA	65,000,000	11	확정일자부임차인	65,000,000
AC	65,000,000	12	확정일자부임차인	65,000,000
AE	65,000,000	13	전세권자	65,000,000
AG	65,000,000	14	전세권자	65,000,000
AI	65,000,000	15	전세권자	65,000,000
AK	40,241,879	16	확정일자부임차인	65,000,000
AM	67,000,000	17	전세권자	67,000,000
AQ	67,000,000	19	전세권자	10,310,656

[별지3]

청 구 원 인

1. 당사자 관계

원고들은 피고 C 으로부터 부산 서구 BQ F (갑 제1호증 등기사항전부증명서, 이하 '이 사건 건물'이라 합니다) 중 일부 호실을 임차하기로 하고(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 합니다), 각 호실(이하 '이 사건 각 주택'이라 합니다)을 인도받으면서 피고 C 에게 각 임대차보증금을 지급한 자들이고, 피고 C 은 이 사건 주택의 당사 소유자 및 임대인(현재 이 사건 건물은 경매로 인하여 소유자가 변동되었습니다)이며, 피고 D 은 이 사건 건물 관리인 겸 피고 C 의 대리인입니다.

2. 피고 C 의 임대차보증금 반환의무

가. 임대차계약의 체결

원고들은 아래 표와 같이 피고 C 과 이 사건 각 주택에 대하여 임차보증금, 차임, 임대차기간을 정하여 임차하기로 하는 내용의 각 임대차 계약을 체결하면서 이에 따라 피고 C 에게 각 임대차보증금을 지급하고, 이 사건 각 주택을 인도 받아 이를 임차하여 왔습니다(갑 제2호증 내지 제3호증 각 임대차계약서 참조).

<원고들의 각 임대차계약 내용>

1) 이 사건 건물은 제2종 근린생활시설로 동거부상 구분소유되어 있지 않습니다.

순번	성명	점유부분	전입일자	임차기간(약정)	보증금
1	A	H 호	2018. 6. 28.	2017. 2. 9.부터 2018. 2. 8.까지	67,000,000원
2	B	I 호	2017. 6. 7.	2017. 6. 7.부터 2019. 6. 6.까지	67,000,000원

나. 임대차계약의 종료

그런데, 이 사건 각 주택을 포함한 이 사건 건물은 근저당권자인 J 조 합의 신청으로 2019. 1. 11. 임의경매개시결정이 내려졌고, 위 경매절차에서 이 사건 주택을 포함하여 F 건물 전세는 14억 1,000만 원에 대각되었습니다(갑 제4호증 경매사건집계 내역, 갑 제5호증 감정평가서 참조 - 이 사건 주택의 감정평가액은 약 17억 4천만 원이었습니다).

한편, 원고들은 이 사건 건물에 대한 경매절차가 진행되자, 모두 배당요구 하는 방법으로 이 사건 임대차계약을 해지하였고, 위 무렵 임대인인 피고 C 에게 위와 같은 배당요구 사실이 통지됨으로써 이 사건 각 임대차계약은 종료하였습니다(대법원 1998. 9. 18. 선고 97다28407 판결 참조).

하지만 피고 C 은 현재까지 각 임차보증금을 원고들에게 반환하지 않고 있는바 (원고들은 이 사건 건물 경매의 배당절차에서 아무런 배당도 받지 못하였습니다.), 피고 C 은 원고들에게 각 67,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는날까지 연12%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다할 것입니다.

2) 원고들은 이 사건 경매절차에서 배당요구를 하였으나 경매가 종료되고 30일이 경과하여 상세한 집석내역을 확

3. 손해배상 책임의 발생 및 범위

가. 피고 D의 손해배상 책임

피고 D은 이 사건 건물의 관리인 겸 피고 C의 대리인으로서, 피고 C을 대리하여 원고들과 이 사건 각 임대차계약을 체결하였습니다.

그런데, 계약당시 피고 D은 이 사건 건물 전체에 관한 등기부상 근저당권과 전세권설정에 대해서만 대략적으로 알려주었을 뿐, 이 사건 건물 내에 이미 거주하고 있는 다른 임차인들의 임차보증금과 계약기간 등에 관하여는 아무런 설명도 해주지 않았고, 이 사건 건물에 대한 근저당권, 전세보증금, 임차보증금 합계액이 시가를 초과한다는 사실을 말해주지 않았습니다.

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이면 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있습니다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 참조).

인할 수 없으므로, 문서송부특약 또는 사실조파신청을 통하여 해당요구일과 피고 C에게 통지된 일자를 확인한 후 청구위치를 수정하도록 하였습니다.

따라서, 피고 D은 원고들이 임대차계약을 체결할 당시 이 사건 건물의 근저당권 및 임차보증금의 합계액이 시가를 초과한다는 것에 대하여 전혀 고지하지 않음으로써 원고들로 하여금 임차보증금을 전혀 회수할 수 없는 손해를 발생케 하였으므로, 피고 D은 민법 제750조에 따라 원고들이 입은 손해를 배상할 책임이 있다 할 것입니다.

4. 결론

이상과 같은 이유로, 원고들은 피고들을 상대로 청구취지와 같은 판결을 구하고자 이젠 청구에 이르게 된 것입니다.

