

서울남부지방법원 2022. 10. 19 선고 2021가단294463 판결 [보증금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김현기

피 고 B

변 론 종 결 2022. 9. 21.

판 결 선 고 2022. 10. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 45,300,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 21.부터 2021. 12. 24.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2021. 9. 16. 피고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 주택임대관리업 등을 운영하는 주식회사 C(이하 ‘소외 회사’라 한다)와 사이에 아래와 같은 내용의 건물관리위임계약(이하 ‘이 사건 위임계약’이라 한다)을 체결하고, 피고의 인감증명서를 소외 회사에 교부하였다.

건물관리위임계약서(갑 제3호증)

본 부동산에 대하여 임대인(피고)과 수탁사(소외 회사) 쌍방은 다음과 같이 건물관리위임계약을 체결한다.

제2조[계약의 해지] 수탁사가 보장임대로 차임 연체액이 2기의 차임액에 달했을 경우 임대인은 수탁사에게 본 계약에 대한 해지 통보를 할 수 있다.

제3조[계약의 종료] 건물관리계약이 종료된 경우 수탁사는 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 수탁사에게 반환하고, 연체 보장임대로 또는 손해배상금액이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제6조[위임내용] 임대인은 위 부동산의 임대차계약업무, 시설유지 및 보수관리업무, 보증금 및 월세, 관리비 입출금 수령업무를 수탁사에게 위임한다. 수탁사는 임대차보증금 및 월세, 관리비를 위임계좌로 수령하며 임대차계약을 통해 이루어지는 임대차보증금 및 월세 등의 금전적 책임을 지고 이에 발생하는 민, 형사상의 모든 책임을 진다. 이하 생략.

제7조[쌍방의 의무] 임대인은 건물관리계약 체결 후 위 부동산을 담보로 대출을 발생할시 수탁사에게 통보하며, 수탁사는 임차인과 임대차계약시 본 건물관리위임계약서 사본을 임차인에게 전달한다.

제8조[위임계좌] 수탁사 법인 명의로 개설된 국내 금융권 계좌의 이용만 가능하며 대표자 및 개인명의 계좌는 사용할 수 없다.

[특약사항]

4. 계약만료 2개월 전까지 계약종료의사를 표명하고, 상호합의하에 계약기간 2개월 연장 가

능하다.

나. 원고는 2021. 10. 1. 피고를 임대인, 소외 회사를 피고의 대리인으로 하여 임대차보증금 4,500만 원, 차임 월 30만 원(매월 21일 선불), 임대차기간 2021. 10. 21.부터 2022. 10. 20.까지로 정하여 이 사건 부동산에 대한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 임대차계약의 특약사항은 아래와 같다.

1. 현재 임대인 B와 소외 회사가 건물위임관리 계약이 되어 있는 상태에서 하는 계약임.
2. 건물관리위임계약서 제6조(위임내용)으로 보증금 및 월세 수령은 [신한은행 (계좌번호 1생략) 소외 회사]로 한다.

11. 건물관리위임계약 종료로 인해 세입자가 계약기간 전에 퇴실해야 하는 상황이 생길시 소외 회사는 건물관리위임계약 종료 1개월전에 통보해준다(전입 시 발생하는 이사비는 소외 회사가 부담한다).

다. 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 소외 회사에 2021. 10. 21.까지 임대차보증금 4,500만 원을 지급하고 2021. 10. 21. 선불로 차임 30만 원도 지급하였다.

라. 그런데 이 사건 부동산의 기존 임차인 D가 임대인인 피고로부터 아직 임대차보증금을 돌려받지 못해 나갈 수 없다고 하여, 원고는 이 사건 부동산을 인도받지 못하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 피고의 대리인인 소외 회사와 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 임대차계약은 임대인인 피고의 임대목적물 인도 의무 불이행에 따라 합의해지 내지 이 사건 소장부분 송달로써 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금 및 기 지급받은 차임 30만 원의 합계 4,530만 원을 원상회복 내지 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고

1) 원고와 피고 사이에 임대차계약이 체결된 사실이 없고, 임대차계약서(갑 제1호증)는 위조된 것이며, 건물관리위임계약서(갑 제3호증)는 계약 기간 일자를 임의로 변조하였다.

2) 이 사건 부동산에는 D가 거주하고 있었으므로 D만이 임차인일 뿐 원고는 임차인의 지위를 확보하지도 못하였다.

3. 판 단

이 사건의 유일한 쟁점은 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고가 소외 회사에 대리권을 수여하였는지 여부이다(제2회 변론기일).

가. 소외 회사의 대리권에 관하여

1) 앞서 살핀 바와 같이, 피고가 소외 회사와 이 사건 위임계약을 체결하면서 피고를 임대인, 소외 회사를 수탁사로 하여 이 사건 부동산에 관한 ‘임대차계약업무, 보증금 및 월세관리비 입출금 수령업무’를 소외 회사에 위임하고, 인감증명서를 교부한 점, 이에 따라 이 사건 임대차계약 특약사항 제2항은 이러한 피고와 소외 회사 사이의 “위임계약”을 전제로 한 점 등에 비추어 보면, 피고가 소외 회사에 이 사건 부동산의 임대와 관련한 일체의 권한을 행사할 수 있는 포괄적인 대리권한을 부여하였다고 할 것이다.

2) 이 사건 위임계약서 제2조의 ‘보장임대료의 연체 및 해지’에 관한 규정, 제3조의 ‘보증금의 반환’에 관한 규정, 제6조 제2문의 ‘임대차보증금 및 월세 등의 금전적 책임’에 관한 규정, 제8조의 소외 회사 명의의 ‘위임계좌’에 관한 규정 등도 피고와 소외 회사 사이에 진정한 임대차계약이 있기 때문이라기보다 피고가 이 사건 부동산과 관련한 임대차계약의 체결이나 관리 등에 수반하는 직접적인 부담 등을 면하면서도 고정적인 수익을 얻기 위한 방편으로 규정된 것으로 볼 여지가 있다.

가) 이 사건 위임계약상 소외 회사가 임대차보증금의 반환을 책임지기로 한 것은 소외 회사와 피고의 내부적인 관계에서 책임을 부담하는 자를 정한 것에 불과하고, 아래에서 보는 바와 같이 임차인인 원고와의 관계에서 피고의 보증금반환의무를 면책하기로 정하였다고 보기는 어려우므로 이러한 사정을 들어 이 사건 임대차계약이 무권대리라고 할 수는 없다.

나) 이 사건 임대차계약의 체결 당시 이 사건 위임계약 기간 중이었는지 보건대, 이 사건 위임계약서의

작성일이 2021. 9. 16.인데 이미 기간이 만료된 기간(2020. 9. 10.부터 2021. 9. 10.까지)에 대해 새로 위임계약서를 작성할 이유가 없고 이는 상식적이지도 않은 점, 피고는 소외 회사와 2018.

8.경부터 1년 단위로 건물관리위임계약을 체결하여 온 점[종전부터 사용해오던 건물관리위임계약서 양식(2020. 9. 2.자)을 그대로 사용하다가 계약 기간을 미처 변경하지 않은 채 출력한 뒤 수기로 이를 변경하였을 가능성을 배제하기 어렵다], 소외 회사 내지 원고가 이 사건 위임계약서를 변경하였다고 볼만한 별다른 증거가 없는 점 등에 비추어, 이 사건 위임계약서 제1조(계약기간)의 “2020년 9월 10.일부터 2021년 9월 10.일까지”를 “2021년 9월 10.일부터 2022년 9월 10.일까지”로 수정한 것은 피고와 소외 회사 사이의 합의에 따른 것으로 봄이 상당하다.

다) 이 사건 임대차계약 체결일인 2021. 10. 1. 이전에 피고가 소외 회사에 건물관리 위임계약 등을 해지하거나 이의를 제기하는 등 분쟁이 있었던 사실은 없다(제2회 변론기일). 이 사건 주택과 관련하여 문제가 생긴 시기는 피고가 종전 임차인 D로부터 임대차보증금 반환에 관하여 연락을 받은 2021. 10. 21.경이다. 따라서 이 사건 임대차계약 체결 시인 2021. 10. 1.에는 소외 회사가 유효하게 피고를 대리할 권리를 보유하고 있다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 이 사건 임대차계약은 피고가 소외 회사에 위임한 대리권의 범위 내에서 원고와 피고 사이에 유효하게 체결되었다 할 것이므로(피고가 주장하는 ‘인영의 진정’, ‘피고의 휴대전화번호 여부’ 등은 표현대리에서의 ‘정당한 사유’의 판단 시 고려되는 사정으로 보일 뿐 유권대리 계약의 효력을 좌지우지할 사유에 해당한다고 볼 수 없다), 이 사건 임대차계약의 체결이 소외 회사의 무권대리 행위라는 취지의 피고 주장은 받아들이지 않는다.

나. 임대차보증금 반환의무에 관하여

앞서 본 사실에 의하여 알 수 있는 다음의 점에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약의 임대인으로서 임차인인 원고에게 임대차계약 해제에 따른 원상회복으로 임대차보증금 반환의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

1) 소외 회사는 피고로부터 이 사건 주택에 관한 임대차계약 체결 권한뿐만 아니라 임대차계약에 따른 임대차보증금의 수령관리 권한까지 위임받았으므로, 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 피고의

대리인인 소외 회사에 임대차보증금을 지급한 이상 이는 임대인인 피고에게 지급한 것으로 보아야 한다.

2) 이 사건 임대차계약 제5조 역시 이 사건 임대차계약이 종료되는 경우 임대인인 피고가 임차인인 원고에게 임대차보증금을 반환하여야 하는 것으로 규정하고 있다.

다. 기 지급 차임 반환의무에 관하여

원고가 첫 달 차임으로 30만 원을 지급한 사실, 원고는 이 사건 부동산을 인도받지 못하여 사용·수익하지 못한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 피고의 대리인인 소외 회사에 지급한 이상 임대인인 피고에게 지급한 것이라고 할 것이므로, 피고는 원고에게 위 30만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

라. 소결론

이 사건 임대차계약은 피고의 채무불이행으로 인하여 해제되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 해제에 따른 원상회복 및 부당이득반환으로 임대차보증금 및 기지급 차임 합계 45,300,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2021. 12. 24.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 안현정

별지

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 강서구 E에 있는 F건물

[도로명주소] 서울특별시 강서구 G

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕 14층

업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설

지5 991.7㎡

지4 2623.57㎡

지3 3055.4㎡

지2 3045.18㎡

지1 3264.54㎡

1층 1315.09㎡

2층 1286.79㎡

3층 1567.08㎡

4층 1464.06㎡

5층 1549.78㎡

6층 1549.78㎡

7층 1549.78㎡

8층 1549.78㎡

9층 1549.78㎡

10층 1549.78㎡

11층 1549.78㎡

12층 1549.78㎡

13층 1549.78㎡

14층 1563.10㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 강서구 E 대 3528.9㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 H호 철근콘크리트구조 21.43㎡. 끝.

