

서울중앙지방법원

제 46 민사부

판 결

사 건 2020가합533278(본소) 임대보증금 반환 등 청구의 소
2022가합555296(반소) 건물인도

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 학교법인 B

소송대리인 법무법인 엘케이비엔파트너스

담당변호사 박경용, 허경

변론종결 2023. 2. 22.

판결선고 2023. 3. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고(반소피고)에게 400,000,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 400,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구: 주문 제1항과 같다.

나. 예비적 청구: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 380,000,000원과 이에 대하여 2018. 5. 11.부터 2020. 4. 24.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 C 주식회사와 공동하여 피고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 54,833,302원과 이에 대하여 반소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2022. 10. 15.부터 별지 목록 기재 부동산을 인도할 때까지 월 1,166,666원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 관계

1) 피고는 D중학교와 E고등학교를 운영하는 학교법인으로, 서울 강남구 F에 있는 G건물 H동(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 소유자이다.

2) C 주식회사(이하 'C'라고 한다)는 2011. 12. 9. 설립되어 부동산임대업 등을 영위하는 법인으로 I이 유일한 사내이사이다.

3) 원고는 현재 이 사건 건물 J호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)를 점유하고 있다.

나. 피고와 I의 약정

피고와 I은 2011. 11. 17. 이 사건 건물의 임대사업에 관하여 아래와 같은 내용의 약정(이하 '이 사건 제1약정'이라고 한다)을 체결하고 부속합의를 하였다.

약정계약서

학교법인 B(이하 “갑”이라 한다)과 I(이하 “을”이라 한다)은 “갑” 소유인 아래에 표기한 계약 대상 물건을 “을”이 포괄적으로 임대하여 운영함에 있어 다음과 같은 이행에 합의한다.

- 아 래 -

1. 건물명: K도시형 생활주택 및 근린생활시설
2. 대지위치: 서울 강남구 F
3. 대지면적: 3,882.2㎡(약 1,174.36평)
4. 건축규모: 지하2층, 지상7층
5. 연면적: 13,957.17㎡(4,222.04평)

지하면적: 5,744.81㎡(1,737.80평) - 근린생활시설, 운동시설, 주차장 및 기계실

지상면적: 8,212.36㎡(2,484.24평) - 도시형 생활주택(149세대) 및 근린생활시설

제1조(목적)

본 계약은 “갑”의 소유인 “건물”이 본 계약 이후 건축과정 및 준공을 거쳐 임대사업을 진행함에 있어 임대운영과 관련한 포괄적 사항을 “을”이 대행하는 것에 관한 전반적인 사항을 규정하고, 신의성실의 원칙에 입각하여 계약을 성실히 준수하는데 그 목적이 있다.

제2조(계약의 범위)

본 계약의 범위는 “건물” 전체 및 그 부속시설의 임대에 관한 포괄적 운영대행으로 한다.

제4조(계약의 대가)

본 계약의 대가로 “을”은 “갑”에게 건물 임대에 대한 보증금으로 2,000,000,000원을 지급하며, 임대료로 연간 2,100,000,000원을 지급한다. 계약의 유효기간 만료 및 연장계약시에

"갑"과 "을"이 협의하여 물가 상승률을 감안하여 임대료를 조절한다.

제6조(권리)

본 계약의 성립으로 "갑"은 "건물"의 임대 및 관리와 관련한 모든 권한을 포괄적으로 "을"에게 하여하는 것으로 하며, 향후 "을"이 건물의 효율적 관리를 위하여 설립하는 법인에게 본 계약이 승계됨을 인지하고 이를 양해한다.

부속합의서

"갑"과 "을"은 양자 간 합의한 약정계약과 관련하여 그 부속 내용의 이행을 위하여 다음과 같이 합의한다.

제1조(목적)

본 합의는 "갑" 소유의 건물에 대한 포괄적 임대 운영을 "을"이 대행함을 규정한 약정의 세부 규약을 정의하고, 신의성실의 원칙에 입각하여 계약을 성실히 준수하는데 그 목적이 있다.

다. 피고와 C의 약정

1) I은 이 사건 제1약정 체결 이후 C를 설립하였고, 피고와 C는 2011. 12. 14. 이 사건 제1약정을 승계하여 아래와 같은 내용의 약정(이하 '이 사건 제2약정'이라고 한다)을 체결하였다.

약정계약서

학교법인 B(이하 "갑")과 C 주식회사(이하 "을")는 "갑"이 건축하는 아래에 표기된 건물을 "을"이 포괄적으로 임대하여 운영하도록 본 약정계약(이하 "본 약정")을 체결한다.

1. 건물명: K도시형 생활주택 및 근린생활시설(이하 "대상건물"이라 한다)
2. 대지위치: 서울 강남구 F
3. 대지면적: 3,882.2㎡(약 1,174.36평)
4. 건축규모: 지하2층, 지상7층
5. 연면적: 13,957.17㎡(4,222.04평)

지하면적: 5,744.81㎡(1,737.80평) - 근린생활시설, 운동시설, 주차장 및 기계실

지상면적: 8,212.36㎡(2,484.24평) - 도시형 생활주택(149세대) 및 근린생활시설

제1조(목적)

본 약정은 건축 과정 및 준공을 거친 후 "대상건물"에서 "을"이 임대사업을 운영할 수 있도록 "갑"이 "대상건물"을 "을"에게 포괄적으로 임대하기 위하여 체결하는 것이다.

제2조(약정의 범위)

본 약정의 범위는 "대상건물" 및 그 부속시설 일체를 대상으로 한다.

제3조(기존 계약과의 관계)

① "갑"은 I과 2011년 11월 17일자 약정계약서(이하 "약정계약"), 2011년 11월 17일자 부속합의서(이하 "부속합의서"), 2011년 11월 23일 임대(전대)동의서(이하 "전대동의서": 이하 약정계약, 부속합의서 및 전대동의서를 통칭하여 "기존계약")를 체결하였다.

② "약정계약" 제6조에서 I의 권리와 의무는 "을"이 승계하는 것으로 약정하였으며, 이에 따라 "을"은 기존계약에 따른 I의 모든 권리와 의무를 그대로 승계하며, 본 계약과 기존계약의 내용이 상충되는 경우 본 계약이 우선하는 것으로 한다.

제4조(계약기간)

① 본 계약은 계약 체결 후 즉시 효력을 발휘하며, 계약기간은 "임대개시일"로부터 5년간으로 한다. 계약 만료일 3개월 전까지 서면에 의한 의사표시가 없을 경우 5년씩 자동 연장하는 것으로 한다.

단, "갑"은 "을"의 중대한 계약 위반이 없는 한 해지의 의사표시를 하지 아니한다. 본 약정의 중대한 계약위반이란 "을"이 보증금을 지급하지 못하거나 임대료를 3분기 이상 연속하여 지급하지 못하는 경우를 의미한다.

제5조(계약의 대가)

① 본 계약의 대가로 "을"은 "갑"에게 "대상건물" 임대에 대한 보증금으로 일금 이십억 원정(₩2,000,000,000)을 지급한다.

② "을"은 대상건물에 대한 임대료로 연간 일금 이십일억 원정(₩2,100,000,000 부가가치세 포함)을 지급하여야 한다.

제11조(대상건물의 전대)

① "갑"은 대상건물을 임대 운영함에 있어 "을"이 대상건물을 임차인들에게 임대할 권한이 있음을 인정하고 동의한다.

② “갑”은 “을”이 동의하는 경우 대상건물의 임차인이 자신이 임차한 공간을 다른 자에게 전대할 수 있음을 인정하고 동의한다.

제12조(임차인의 보호)

“갑”은 본 계약기간 중에 “을”이 임차인 또는 전차인 간에 체결한 계약의 효력을 인정하기로 한다. 단, “을”이 임차인 또는 전차인 간에 체결하려는 계약의 계약기간이 본 약정의 약정기간을 초과하는 경우에는 “갑”과 사전협의를 해야 한다.

2) 피고와 C는 이 사건 제2약정의 체결과 함께 아래와 같은 내용의 1차 및 2차 부속합의를 하였다.

부속합의서(1)

제1조(목적)

본 합의는 “갑”의 소유인 “대상건물”에 대한 포괄적 임대 운영을 “을”이 대행함을 규정한 약정의 세부규약을 정의하고, 신의성실의 원칙에 입각하여 계약을 성실히 준수하는데 그 목적이 있다.

제2조(합의의 범위)

본 합의의 범위는 계약기간 중 “대상건물”의 임대운영에 필요한 인력 및 가구, 가전제품, 집기 비품류 등의 내장품과 주차시스템 등 임대대행의 세부내역을 정의함을 그 범위로 한다.

제3조(인력의 공급)

“을”은 약정의 원활한 이행을 위하여 관리소장, 시설관리기사, 경비원, 환경미화원, 주차관리원 등 “대상건물”의 운영 및 유지에 필요한 인력을 적재적소에 배치하여야 하며, 그 비용은 “을”이 부담한다.

부속합의서(2)

제1조(목적)

본 합의는 “갑”의 소유인 “대상건물”에 대한 포괄적 임대 운영을 “을”이 대행함을 규정한

“약정”의 세부 규약을 정의하고, 신의성실의 원칙에 입각하여 계약을 성실히 준수하는데 그 목적이 있다.

제2조(합의의 범위)

본 합의의 범위는 계약기간 중 “대상건물”을 임대운영함에 있어서 “을”의 일상적인 관리 범위에 대한 세부내역을 정의함을 그 범위로 한다.

라. 이 사건 계약의 체결

원고는 2015. 12. 9. C의 담당직원과 이 사건 건물 L호에 관하여 임대차보증금을 220,000,000원, 임대차기간을 2018. 1. 1.까지로 한 임대차계약을 체결하고 C에 임대차보증금을 지급한 다음 그 무렵부터 위 L호에서 거주하다가, 2018. 4. 25. C의 담당직원과 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금을 400,000,000원, 임대차기간을 2019. 2. 28.까지로 한 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하고 C에 임대차보증금의 차액을 추가로 지급한 다음 그 무렵부터 이 사건 부동산에서 거주하고 있다.

【인정근거】 다툼이 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 제2호증의 1, 제4, 20, 21호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 주위적 본소청구: 임대차계약에 기한 보증금반환청구

이 사건 계약은 피고가 C에 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결할 수 있는 대리권을 수여하여 C가 피고를 대리하여 원고와 체결한 임대차계약인데, 계약에 정한 임대차기간이 만료되어 원고와 피고 사이의 임대차관계가 종료되었으므로, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 임대차보증금 400,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 제1예비적 본소청구: 민법 제125조 또는 상법 제24조에 기한 보증금반환청구

① 피고의 C에 대한 위와 같은 대리권 수여가 인정되지 않는다고 하더라도, 적어도 피고는 C에 피고를 대리하여 임대차계약을 체결할 대리권을 수여한다는 표시를 하였다고 보아야 하므로, 피고는 민법 제125조의 표현대리책임에 따라 위와 같은 의무를 부담한다.

② 아니더라도 피고는 C에 피고의 성명 또는 상호를 사용하여 이 사건 건물 전유부분의 임대와 관한 영업을 허락하였다고 할 것이므로, 피고는 상법 제24조의 명의대여자책임에 따라 위와 같은 의무를 부담한다.

3) 제2예비적 본소청구: 불법행위로 인한 손해배상청구

피고의 주장과 같이 피고가 C에 이 사건 건물을 임대하고 C가 원고에게 이 사건 부동산을 전대한 것이라면, 피고는 임대주택의 전대를 금지한 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 '민간임대주택에 관한 특별법'으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제19조를 위반한 것이고, 원고는 C의 무자력으로 임대차보증금 400,000,000원을 반환받지 못하는 손해를 입었으므로, 피고는 불법행위로 인한 손해배상책임으로 원고에게 임대차보증금 400,000,000원에서 원고의 과실비율 5% 상당액을 공제한 380,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 본소청구에 대한 반박

피고는 이 사건 건물을 C에 임대하였고 원고는 이 사건 계약에 의하여 C와 이 사건 부동산에 관하여 전대차계약을 체결한 것이므로, 원고와 피고 사이에 임대차계약관계는 존재하지 않는다. 따라서 피고는 원고에 대하여 이 사건 부동산의 임대차보증금

반환의무를 부담하지 않는다.

2) 반소청구

원고와 C 사이의 이 사건 부동산에 관한 전대차계약이 기간의 만료로 종료되었을 뿐만 아니라, C와 피고 사이의 이 사건 건물에 관한 임대차계약도 3기 이상의 차임 연체에 따른 임대차계약의 해지로 종료되었으므로, 전차인인 원고는 피고에게 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

또한 원고는 전대차계약이 종료된 후에도 이 사건 부동산을 무단으로 점유·사용함에 따라 차임 상당의 부당이득을 얻고 있고, 이러한 불법점유로 인하여 피고에게 동액 상당의 손해를 가하고 있다. 따라서 전차인인 원고는 C와 공동으로 피고에게 이 사건 부동산을 무단으로 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득을 반환하거나 같은 금액 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

3. 주위적 본소청구에 대한 판단

가. 피고의 C에 대한 임대차계약 체결 대리권 수여 여부

앞서 든 증거들, 갑 제1호증의 2 내지 4, 갑 제2호증의 2, 3, 갑 제5, 6, 13, 24호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 C에 '피고를 임대인으로 하여 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결할 대리권'을 수여한 사실을 인정할 수 있다.

1) 피고는 이 사건 건물에서 임대사업을 하기 위하여 2011. 10. 26. 서울특별시 강남구청장으로부터 이와 관련한 사업계획승인을 받고, 같은 해 11. 17. I과 이 사건 제1약정을 체결하였다.

이 사건 제1약정의 제1조(목적)는 '본 계약은 피고의 소유인 이 사건 건물이 본 계

약 이후 건축과정 및 준공을 거쳐 임대사업을 진행함에 있어 임대운영과 관련한 포괄적 사항을 I이 대행하는 것에 관한 전반적인 사항을 규정한다'고 정하고 있다.

그런데 여기서 규정한 '임대사업'의 주체는 피고이다. 피고가 스스로 임대사업자등록(등록번호: M)을 하고, 2013. 12. 27. 강남구청장으로부터 자신을 '임대인'으로 한 입주자모집공고 승인을 받아 일간신문에 2014. 1. 19.을 입주신청일로 한 입주자모집공고를 한 점에서도 위 '임대사업'의 주체는 피고임이 분명하다.

그리고 '대행'이라는 단어는 '남을 대신하여 행한다'는 뜻을 가지고 있다. 따라서 이 사건 제1약정이 규정하고 있는 이 사건 제1약정의 목적은 '피고가 스스로 사업자가 되어 진행하는 이 사건 건물에 관한 임대사업을 I이 대신하여 행하는 것에 관한 전반적인 사항을 규정하는 것'이다.

나아가 이 사건 제1약정 제6조 전단은 '본 계약의 성립으로 피고는 이 사건 건물의 임대 및 관리와 관련한 모든 권한을 포괄적으로 I에게 허여한다'라고 규정하고 있다.

결국 이 사건 제1약정은 피고가 자신의 이름으로 진행하는 이 사건 건물의 임대사업을 I이 대행하도록 하기 위하여 이 사건 건물에 관한 임대권한, 즉 '임대에 관한 대리권'을 I에게 수여할 목적으로 체결되었다고 보아야 한다.

2) 피고는 2011. 11. 22. I에게 사용인감계(이하 '이 사건 사용인감계'라고 한다)를 교부하였는데, 그 사용인감계에는 '위 사용인감은 피고가 직인으로 사용하는 인감으로서 피고와 I과의 임대대행 업무 및 이에 수반되는 업무를 수행함에 있어서 이를 사용하겠으며, 이로 인하여 발생하는 제반 하자는 피고가 책임질 것을 확약한다'는 내용이 기재되어 있다. 즉, 위 사용인감계도 '임대대행 업무'를 위해 교부된 것이지, 피고의 주

장처럼 '임차인에 대한 전대 동의'에 사용하기 위해 교부된 것이 아니다.

이 사건 사용인감계에는 임대 권한을 수여받은 자가 'I'으로 기재되어 있다. 그러나 위 사용인감계는 이 사건 제1약정에 따라 I에게 교부된 것인데, 이 사건 제1약정 자체에서도 I이 설립할 법인에 그 약정이 승계됨을 명시하고 있는 점(제6조 후단), 위 사용인감계에 날인된 사용인감이 아래에서 볼 'C에 대한 임대(전대)동의서'에 날인된 점 등에 비추어 보면, 위 사용인감계의 교부에는 I이 설립한 C에 대한 '임대대행 동의'까지 포함되어 있다고 할 것이다.

3) 피고는 I이 C를 설립한 다음, 2011. 12. 14. C와, C가 I의 이 사건 제1약정상의 권리의무를 그대로 승계하는 내용의 이 사건 제2약정을 체결하였으므로, 이 사건 제1약정에 의해 수여된 임대대행 권한은 그대로 C에 이전되었다고 할 것이다.

나아가 피고는 이 사건 제2약정의 체결과 동시에 C에 임대(전대)동의서(이하 '이 사건 동의서'라 한다)를 교부하였는데, 이 사건 동의서에는 '① 피고는 C에게 이 사건 건물을 포괄적으로 전체 임대 운영함에 있어서 향후 계약할 임차인들에 대한 임대대행에 대해 동의한다, ② 피고는 C에게 이 사건 건물을 포괄적으로 전체 임대 운영함에 있어서 임대대행한 임차인들에 대한 재임대(전대) 권리에 대해 동의한다'라고 기재되어 있다.

이 사건 동의서의 ①항은 C의 임차인들에 대한 임대대행, 즉 'C가 피고를 대신하여 임대 업무를 행하는 것에 대하여 동의한다'는 의미이다. 위 동의서 ②항에 '임대대행한 임차인들에 대한 재임대(전대) 권리에 대해 동의한다'는 문구, 즉 '①항과 같이 C가 임대대행 업무를 수행하여 피고와 임대차계약을 체결하게 된 임차인들이 전차인들에게 전대하는 것에 대하여 동의한다'는 문구가 있는 것과 대조해 보면, ①항은 '피고

가 C의 임대대행에 동의한다'는 의미임이 비교적 분명하게 드러난다(위 ①항이 C의 전차인에 대한 전대 동의이고, 위 ②항은 전차인의 전전차인에 대한 전전대 동의라는 취지의 피고의 주장은 문언의 객관적 의미를 벗어나는 것이어서 받아들일 수 없다).

한편, 피고는 2017. 10. 25. 이 사건 동의서와 동일한 내용의 임대(전대)동의서를 작성하여 C에 교부하였다(이하에서는 2017. 10. 25.자 동의서도 '이 사건 동의서'라고 한다).¹⁾

4) 이 사건 제1약정 제4조와 이 사건 제2약정 제5조는 '계약의 대가'라는 표제 하에 '본 계약의 대가로 I 또는 C가 피고에게 건물 임대에 대한 보증금으로 2,000,000,000원, 임대료로 연 2,100,000,000원을 지급한다'고 규정하고 있고, 이는 피고가 C에 이 사건 건물 전체를 임대한 것이라는 피고 주장에 부합하는 것으로 읽힐 여지가 있다. 그러나 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 위와 같은 기재만으로 앞서 본 대리권 수여 사실의 인정을 뒤집기 부족하다.

① 이 사건 제2약정 체결일에 교부된 이 사건 동의서에 의하면, C가 '임대대행 권한'을 가지고, C에 승계되는 이 사건 제1약정 및 이 사건 사용인감계에 의하더라도 '임대대행 권한'이 부여된 것이 분명해 보인다. 또한 이 사건 제1, 2약정의 부속합의에도 '포괄적 임대운영을 C(I)가 대행'한다는 문구가 사용되었다.

② 이 사건 건물은 149개의 구분소유부분으로 구성되어 있는데, 이러한 건물의 입주자를 모집함에 있어서 건물의 소유자이자 학교법인인 피고가 당사자(임대인)가 되어 보증금 반환을 책임지는 임대차계약을 체결하는 대신 임차인(전대인)에 불과한 C가 당

1) 피고는 2017. 10. 25.자 동의서는 피고의 의사에 의하여 작성된 것이 아니라는 취지의 주장도 하나, 피고의 인감증명서(갑 제1호증의 4)상의 인영과 위 동의서의 인영이 동일하므로 문서 전체의 진정성립이 추정될 뿐만 아니라, 위 2011. 12. 14.자 동의서의 내용과 완전히 동일한 내용의 위 2017. 10. 25.자 동의서가 피고의 의사에 의하여 작성된 것이 아니라고 볼 수는 없다.

사자가 되는 전대차계약을 체결하게 한다면 제대로 입주자모집이 이루어지지 않았을 가능성이 크다.

즉, 전대차계약의 경우, ㉠ 전차인에 대한 전대차보증금 반환에 관하여, 전대인(C)만 책임을 질 뿐 임대인(피고)은 아무런 책임을 지지 않고, ㉡ 이 사건의 경우 임대차보증금이 2,000,000,000원, 연 차임이 2,100,000,000원인데, 만일 임차인(전대인)인 C가 전차인들로부터 받을 수 있는 차임의 합계가 2,100,000,000원이 되지 않는 등의 사유로 소유자(임대인)인 피고에 대한 차임을 연체하면, 임대차보증금에서 그 연체차임이 공제되기 때문에, 달리 재산이 없는 임차인(전대인)인 C로서는 전대차보증금의 반환을 담보할 수 있는 재산(임대차보증금)이 감소 내지 소멸하게 되며, ㉢ 위와 같은 임차인(전대인)의 차임 연체로 전차인은 언제든지 전대차보증금 반환 없이 소유자(임대인)로부터 목적물 인도청구를 당할 수 있는바, 이러한 전대차계약을 체결하고 입주할 입주 희망자는 별로 없었을 것으로 보인다.

③ 게다가 이 사건 제1약정 체결 무렵에 시행되던 구 임대주택법에 따르면, 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택은 원칙적으로 다른 사람에게 전대할 수 없었다.²⁾

④ 위와 같이 피고는 임대인의 지위에서 자신의 이름으로 입주자들과 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결할 경제적(위 ②항), 법률적(위 ③항)인 주관적 동기가 있

2) 구 임대주택법 제19조(임대주택의 전대 제한)는 "임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리 변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 임대사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다."라고 규정하고 있었다.

한편, 위 구 임대주택법 제19조 단서에 따라, 구 임대주택법 시행령 제18조는 2014. 11. 11. 전까지는 '임차인이 장기요양, 상속, 혼인으로 이주가 필요한 경우' 등의 제한적인 경우에만 전대를 허용하였는데, 2014. 11. 11. 대통령령 제25715호로 위 시행령이 개정되어 그 제18조 제1항 제4호에 "민간건설임대주택 또는 매입임대주택[국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공급하는 매입임대주택(이하 "공공매입임대주택"이라 한다)은 제외한다]의 임차인이 제1호부터 제3호까지의 경우 외의 사유로 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대하는 경우"라는 조항이 신설됨으로써, 민간건설임대주택의 경우 전대가 일반적으로 허용되기에 이르렀다.

었고, 객관적으로도 수권행위로 볼 수 있는 '임대대행'이라는 문구를 사용하였으므로(위 ①항), 대리권 수여 사실을 부정할 수는 없다고 보인다.

5) 한편 피고는, 설령 피고가 C에 이 사건 건물의 구분소유부분에 관한 임대차계약을 체결할 대리권을 수여한 사실이 인정된다 하더라도, 피고는 C에 월세 형태의 임대차계약을 체결할 권한을 수여하였을 뿐 이 사건 계약과 같이 차임에 관한 약정 없이 임대차보증금만 지급받는 이른바 '채권적 전세' 형태의 임대차계약을 체결할 권한을 수여한 것은 아니라고 주장한다.

그러나 ① 위에서 본 바와 같이 이 사건 제1, 2약정 및 이 사건 동의서에는 I과 C가 이 사건 건물에 관한 임대를 포괄적으로 대행한다는 취지가 기재되어 있을 뿐 특별히 I과 C의 대리권을 제한하는 취지가 명시되어 있지 않은 점, ② 피고가 일간신문에 게재한 입주자모집공고가 모두 월세 형태로 되어 있는 사실은 인정되나, 해당 공고는 임차인을 상대로 게재한 것이고 C에 대리권을 수여하기 위하여 게재한 것은 아닌 점, ③ 원고 외에도 다수의 임차인들이 채권적 전세 형태의 임대차계약을 체결한 점 등에 비추어 보면, 피고는 C에 이 사건 건물의 구분소유부분에 관하여 그 형태를 불문하고 임대차계약을 체결할 대리권을 수여하였다고 봄이 타당하다.

나. C의 피고를 대리한 이 사건 계약의 체결 여부

1) 관련법리

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용,

약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결, 대법원 2016. 10. 27. 선고 2014다88543, 88550 판결 등 참조).

당사자들이 공통적으로 의사표시를 명확하게 인식하고 있다면, 그것이 당사자가 표시한 문언과 다르더라도 당사자들의 공통적인 인식에 따라 의사표시를 해석하여야 한다. 그러나 의사표시를 한 사람이 생각한 의미가 상대방이 생각한 의미와 다른 경우에는 의사표시를 수령한 상대방이 합리적인 사람이라면 표시된 내용을 어떻게 이해하였다고 볼 수 있는지를 고려하여 의사표시를 객관적·규범적으로 해석하여야 한다(대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결 참조).

민사재판에 있어서 이와 관련된 다른 민·형사사건 등의 확정판결에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거자료가 되는 것이나, 당해 민사재판에서 제출된 다른 증거내용에 비추어 관련 민·형사사건의 확정판결에서의 사실판단을 그대로 채용하기 어렵다고 인정될 경우에는 이를 배척할 수 있고, 이 경우에 그 배척하는 구체적인 이유를 일일이 설시할 필요는 없다(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다55472 판결).

2) C의 대리 여부

이 사건 계약이 C를 임대인으로 표시하여 체결된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 위 법리에 기초하여, 앞서 든 증거들, 갑 제9, 51호증, 을 제1, 4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 고려하여 보면, 이 사건 계약은 C가 피고를 대리하여 원고와 체결한 것으로 판단된다.

가) 원고가 이 사건 부동산에 관하여 작성한 계약서의 문서명은 '임대차계약서'이

고, 별지를 제외한 계약서 자체(이하 이 사건 계약 중 별지와 부속서류를 제외한 계약서 본문 부분만을 지칭할 경우 '계약서 자체'라고 한다)에는 '전대차'라는 용어가 기재되어 있지 않다.

나) 이 사건 계약에는 C가 임대인으로 표시되어 있으나, 상행위의 대리인은 본인을 위한 것으로 표시하지 않아도 그 행위는 본인에 대하여 효력이 있는데(상법 제48조), 임대사업자로 등록한 피고가 입주자들과 임대차계약을 체결하는 행위는 상행위에 해당하므로, 상행위의 대리인인 C가 입주자들과 이 사건 건물의 개별 구분소유부분에 관하여 임대차계약을 체결함에 있어 피고를 대리한다는 것을 표시하지 않아도 그 행위는 피고에 대하여 효력이 있다. 그리고 C는 이 사건 계약을 체결할 당시 원고에게 피고가 C의 임대대행에 동의한다는 내용의 이 사건 동의서를 교부하였다. 또한 C는 원고에게 피고의 인감증명서와 사용인감계 및 사업자등록증은 교부한 반면 자신의 인감증명서와 사업자등록증은 교부하지 않았다.

다) 이처럼 원고가 이 사건 건물의 소유자인 피고가 작성한 이 사건 동의서 및 그에 첨부된 인감증명서와 사용인감계, 그리고 피고가 임대사업자임을 알 수 있는 사업자등록증을 교부받은 이상, 원고는 피고가 임대차계약의 주체(임대인)이고 C는 단지 대행회사에 불과하다고 인식하였을 여지가 크고, 'C'라는 명칭 자체에서도 C는 피고(학교법인 B)를 대행하여 위탁업무를 처리하는 회사라고 인식될 여지가 크다.

라) 전대차계약에서 전대인의 임차권과 그 존속기간은 임대차계약에서 임대인의 소유권에 대응하는 사항인데, C는 이 사건 계약을 체결하면서 원고에게 전대차계약의 전제가 되는 임대차계약서를 제시하거나 교부하지 않았고, C의 임차권과 그 존속기간에 관한 설명을 하지도 않았다. 이에 반하여 원고는 이 사건 계약의 계약서에 확정일

자를 받음으로써 대항력을 갖춘 임차인으로서 피고 소유인 이 사건 부동산의 매각대금으로 자신의 보증금을 우선변제 받을 수 있다는 인식을 가지고 있었다.

마) 이 사건 계약에 앞서 원고가 2015. 12. 9. 이 사건 건물 L호에 관하여 체결한 임대차계약의 계약서에는 '이 계약은 소유주인 피고로부터 건물 전체를 임대받은 C를 임대인으로 하는 전대차계약'이라는 특약사항(이하 '전대차특약사항'이라고 한다)이 기재된 별지가 첨부되어 있기는 하였다.³⁾ 그러나 이 사건 계약은 위 계약의 만료 후 별도로 체결되었는데, 원고가 이 사건 계약 체결 당시에도 위와 같은 별지를 교부받았다는 사실을 인정할 증거가 없고, 설령 원고가 이 사건 계약 체결 당시 위와 같은 별지를 교부받았다고 하더라도, 아래와 같은 사정에 비추어 보면 거기에 포함된 전대차특약사항은 C가 피고를 대리하여 이 사건 계약을 체결하였다는 사실인정에 방해가 되지 아니한다.

① 이 사건의 계약서 자체에는 임대차계약 내지 전세계약을 체결한다는 기재가 있을 뿐이고 전대차를 의미하는 어떠한 기재도 없다.

② 전대차특약사항이 기재된 별지는 C가 임대차계약을 위해 일률적으로 부동산자료 인쇄하여 두고 사용하는 약관으로 봄이 상당한데, C는 원고에게 '이 계약은 소유주인 피고로부터 건물 전체를 임대받은 C를 임대인으로 하는 전대차계약'이라는 특약사항의 의미 즉, 전대차계약의 기초가 되는 C와 피고 사이의 임대차계약의 내용(임대차기간과 임대차보증금 및 차임액), C가 피고에 대한 차임을 연체하거나 피고와의 임대차기간이 종료하면 원고의 차임 연체 여부나 전대차기간 종료 여부와 상관없이 피고로부터 인도청구를 당할 수 있다는 점, 원고가 납부하는 전대차보증금에 대한 반환 책임

3) 원고는 위 계약 당시 위 별지를 교부받지 못하였다고 주장하나, 피고가 이를 제출하였고 위 별지 하단에 원고의 자필 서명이 기재된 점에 비추어 보면 원고가 2015. 12. 9. 계약 당시 적어도 위 별지를 제시받았다고 봄이 타당하다.

은 C만이 부담할 뿐 피고는 이를 부담하지 아니하고, 확정일자를 받더라도 임대인에게 대항력이 없다는 점 등을 명확하게 명시하여 설명하지 않았다.

③ 이 사건 계약의 계약서 자체의 특약사항에는 계약금에 관한 사항, 계약기간 만료 전 퇴실하는 경우 원고가 중개수수료를 부담한다는 내용, 퇴실시 입실정비비 반환에 관한 사항만이 기재되어 있는데, 원고로서는 별지의 특약사항에는 계약금, 중개수수료 부담, 입실정비비와 같은 사항보다도 중요하지 않은 사항이 기재될 것이라 생각하였다고 볼 여지도 있다.

바) C의 대표자인 이사 I은 이 사건 건물에 사죄문을 부착하였는데, 해당 사죄문에도 I이 임대대행자로서 임대차계약을 체결하였다는 취지의 기재가 있다.

사) 한편 I은 2019. 6. 12. '2011. 12. 14. 피고로부터 이 사건 건물을 임차하고 세입자들에게 이 사건 건물을 전대하여 그 세입자들을 입주시킴으로써 자기관리형 주택 임대관리업을 하였음에도, 관할관청에 이에 대한 등록을 하지 않아 민간임대주택법을 위반하였다'는 범죄사실로 유죄판결을 선고받았다(서울중앙지방법원 2019. 6. 12. 선고 2018고합1220 판결, 서울고등법원 2019. 12. 17. 선고 2019노1481 판결). 그러나 아래와 같은 사정에 비추어 보면 위 형사판결 역시 C가 피고를 대리하여 이 사건 계약을 체결하였다는 사실인정에 방해가 되지 아니한다.

① 위 형사재판에서는 I이 민간임대주택법 위반의 공소사실을 모두 자백하여 그대로 유죄판결이 선고된 것으로 보이고, 그 밖에 이 사건 동의서로 피고가 C에 대리권을 수여하였는지 여부 등은 구체적으로 심리되지 않은 것으로 보인다.

② 이 사건 동의서로 대리권이 수여되었는지 여부나 이 사건 계약이 원고와 피고 사이의 임대차계약인지, C와 원고 사이의 전대차계약인지 여부는 의사표시나 계약 해

석의 문제이다.

③ 비록 양형사유로만 주장되었고 법원에 의하여 배척되기는 하였으나, I의 변호인은 위 형사재판의 항소심에서 C가 임차인으로서 전대차계약을 체결한 것이 아니라 피고의 임대차계약 체결을 대행한 것이라는 주장을 한 바도 있다.

다. 소결론

이상에서 본 바와 같이 피고는 C에 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결할 대리권을 수여하였고, 그에 따라 C는 피고를 대리하여 원고와 이 사건 계약을 체결하였다. 한편 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 계약에 따라 피고를 대리한 C에 임대차보증금 400,000,000원을 지급하였고, 이 사건 계약에 정한 임대차기간은 2018. 5. 11.까지로 위 일자가 지남으로써 원고와 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 관계는 종료되었다. 따라서 피고는 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 임대차보증금 400,000,000원을 지급할 의무가 있다.

한편 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보한다. 따라서 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사 표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결 등 참조). 그러나 임대차보증금에서 그 피담보채무 등을 공제하려면 임대인으로서 는 그 피담보채무인 연체차임, 연체관리비 등을 임대차보증금에서 공제하여야 한다는 주장을 하고 나아가 임대차보증금에서 공제될 연체차임, 연체관리비 등의 발생원인에 관하여 주장·증명을 하여야 한다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 참조). 그런데 피고는 원고와의 임대차계약 성립 자체를 부정하면서 원고가 청구하는

임대차보증금에서 차임 상당 부당이득금 등이 공제되어야 한다는 주장을 하지 않았으므로, 이 사건 부동산 인도와 동시에 임대차보증금 전액의 지급을 명한다.

4. 반소청구에 대한 판단

가. 이 사건 부동산 인도청구에 대한 판단

원고가 피고와 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 계약을 체결하고 이에 따라 이 사건 부동산을 점유하고 있는 사실, 이 사건 계약에 정한 임대차기간이 만료됨으로써 원고와 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 임대차계약관계가 종료된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 다른 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

한편, 원고는 본소를 통하여 피고에 대하여 이 사건 부동산 인도와 동시이행으로 임대차보증금의 반환을 구하고 있으므로, 임대차보증금을 반환받을 때까지 이 사건 부동산을 인도할 수 없다는 취지의 동시이행항변을 한 것으로 볼 수 있다. 원고가 피고에게 400,000,000원의 임대차보증금을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고로부터 임대차보증금 400,000,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 불법점유로 인한 손해배상청구에 대한 판단

1) 임대차계약의 종료에 의하여 발생된 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 임대차보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대차계약 종료 후에도 임차인이 동시이행의 항변권을 행사하여 임차목적물을 계속 점유하여 온 것이라면, 임대인이 임차인에게 임대차보증금 반환의무를 이행하였다거나 현실적인 이행의 제공을 하여 임차인의 임대차목적물 인도의무가 지체에 빠지는 등의 사

유로 동시이행의 항변권을 상실하지 않는 이상, 임차인의 임대차목적물에 대한 점유는 불법점유라고 할 수 없으며, 따라서 임차인으로서는 이에 대한 손해배상의무도 없다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 참조).

2) 피고가 원고와 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 수령한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 원고에게 임대차보증금을 반환하지 않은 사실, 원고가 임대차보증금의 반환을 요구하며 이 사건 부동산을 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그런데 피고가 원고에게 임대차보증금 반환의무를 이행하였다거나 현실적인 이행의 제공을 하여 원고가 동시이행의 항변권을 상실하였다는 데 대한 아무런 주장·증명이 없다. 따라서 원고의 이 사건 부동산에 대한 점유는 불법점유로 볼 수 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

다. 부당이득반환청구에 대한 판단

1) 차임에 관하여 별도의 약정이 없는 이른바 채권적 전세계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 전세금에 대한 이자 상당액이 점유·사용에 따른 차임 상당액과 대가 관계에 있다고 봄이 상당하다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2009다65942, 65959 판결 참조).

2) 갑 제2호증의 1의 기재에 의하면, 원고는 피고와 차임에 관하여 별도의 약정 없이 임대차보증금만을 지급하는 이른바 '채권적 전세계약'을 체결한 사실이 인정된다. 따라서 원고가 이 사건 계약 종료 후 이 사건 부동산을 점유한다고 하더라도, 피고가 원고에게 임대차보증금 반환의무를 이행하였다는 점에 관한 주장·증명이 없는 이상, 원고가 차임 상당의 부당이득을 얻는다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 본소청구는 이유 있으므로 인용하고(원고의 주위적 본소청구를 받아들이므로, 제1, 2예비적 본소청구에 대하여는 판단하지 않는다), 피고의 이 사건 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하며, 나머지 반소청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 이원석

판사 구세희

판사 김부성

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

서울 강남구 F에 있는

G건물 H동

[도로명 주소]

서울 강남구 N

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 7층

도시형생활주택 근린생활주택 운동시설

지하1층 2520.64m²

지하2층 3219.33m²

1층 1883.08m²

2층 1010.96m²

3층 1148.05m²

4층 1137.27m²

5층 1137.27m²

6층 1148.05m²

7층 752.52m²

(전유부분의 건물의 표시)

제7층 J호

철근콘크리트구조 37.87m². 끝.