

서울중앙지방법원 2024. 1. 26 선고 2022나59600 판결 [보증금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 1. 26 선고 2022나59600 판결

서울중앙지방법원 2022. 7. 8 선고 2022가단5028259 판결

전문

원고, 피항소인 서울주택도시공사

소송대리인 법무법인 도시와사람

담당변호사 이병도, 이아름

원고보조참가인 G

소송대리인 법무법인 창천

담당변호사 신동환

피고, 항소인 A

소송대리인 변호사 최한신

변론 종결 2023. 12. 15.

판결 선고 2024. 1. 26.

제1심판결 서울중앙지방법원 2022. 7. 8. 선고 2022가단5028259 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용(보조참가로 인한 비용 포함)은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게,

가. 주위적으로 94,500,000원 및 그중 90,000,000원에 대하여는 2021. 11. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 4,500,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 예비적으로, 84,600,000원 및 이에 대하여 2018. 8. 20.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(이 법원에서 예비적 청구취지를 추가하였음).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.1)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 시민의 주거생활안정과 복지향상을 위하여 '기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 사업'을 실시하기 위해 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사로, 2018. 7. 30. 피고와 피고 소유의 '서울 은평구 D건물 E호(이하 '이 사건 임차주택'이라 한다)에 관하여 입주자 제1심 공동피고 B(이하 'B'라 한다), 보증금 90,000,000원, 월 임대료 300,000원, 임대기간 2018. 8. 20.부터

2020. 8. 19.까지로 정하여 아래와 같은 내용으로 임차하는 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).2)

제3조(주택의 인도)

① 임대인은 임차인의 전대행위에 동의하며, 전세자금을 지급받음과 동시에 임차인이 지정한 입주자(임대주택 지원대상자)에게 임대주택을 인도하여야 한다.

제7조(계약의 해제·해지) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에 상대방은 계약을 해제·해지할 수 있다.

2. 임대인이 제3조 제1항에 따른 임대주택을 인도의무를 이행하지 아니하거나 제3조 제2항, 제4조 제1항에 따른 보수의무를 이행하지 아니한 경우

4. 임대인이 부정한 방법으로 전세계약을 체결한 경우

제8조(전세금의 반환 및 손해배상 등)

① 계약기간의 만료 또는 제7조 등에 따라 계약이 해제·해지된 경우 임대인은 임차인에게 전세금 전액(입주자 부담금 포함)을 임차인의 은행계좌 [{예금주:SH(입주자)}]에 입금시키는 방법으로 반환하여야 하며..

③ 제7조 제2호, 제3호의 사유의 계약이 해제·해지된 경우 임대인은 위약금으로 계약금에 해당하는 금액을 임차인에게 지급하여야 한다.

나. 원고는 같은 날 B와 이 사건 임차주택에 관하여 전세금 '90,000,000원 그중 원고 지원금 84,600,000원', 월임대로 '141,000원', 입주종료일 또는 갱신계약 기간만료일 '2020. 8. 19.'3) 로 정하여 전대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 전대차계약'이라 한다). B는 위 전세금 90,000,000원 중 계약금(기본보증금) 4,500,000원 및 입주자 추가 부담금(추가 보증금) 900,000원을 피고에게 지급하였고, 원고는 2018. 8. 20. 나머지 전세보증금 84,600,000원을 피고 명의 계좌로 지급하였다. 그런데 이 사건 전대차계약은 B의 딸인 제1심 공동피고 C(이하 'C'라 한다)가 사실상 실행하였다.

다. 이 사건 임대차계약은 2020. 8. 20.경 갱신되었는데, 이 사건 임차주택에 관하여 2021. 9. 13.경 임차보증금 185,000,000원, 임대차계약일자 2018. 7. 7., 주민등록일자 2018. 7. 27.,

점유개시일자 2018. 7. 23., 확정일자 2018. 7. 13., 임차권자 F으로 된 임차권등기가
마쳐졌다(이하 '선행 임차권'이라 한다).

라. 한편 이 사건 전대차계약의 전차인 B는 2018. 8. 14. 이 사건 임차주택에 주민등록을 하였으나,
2021. 8. 13. 거주불명을 이유로 주민등록이 직권으로 말소되었다.

마. 원고는, 2021. 11. 2.경 B에게 이 사건 전대차계약의 해지를 통보하였고, 2021. 11. 18.
피고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하고 전세보증금 90,000,000원의 반환을 요구하였다.
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하
같음), 변론 전체의 취지

2. 청구에 관한 판단

가. 피고의 전세보증금 및 위약금 지급의무의 발생

위 기초사실에 의하면, 피고는 이 사건 임차주택을 원고에게 인도하지 아니하였고 이를 원인으로 이
사건 임대차계약 제7조 제2호, 제4호에 따라 위 임대차계약은 적법하게 해지되었으므로, 피고는
원고에게 이 사건 임대차계약 제8조에 따라 전세보증금 90,000,000원과 이 사건 임대차계약의
계약금에 해당하는 위약금 4,500,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장 요지 ① 원고는 지번 주소가 아닌 도로명주소로 전입세대확인원을 발급받았으면 선행
임차권을 확인할 수 있었는데도 이를 게을리 한 중대한 과실로 이를 알지 못했고 피고도 선행
임차권이 있음을 알지 못했으므로 이에 대한 책임은 원고에게 있다.

② 피고는 이 사건 임대차계약 및 전대차계약에 관여하지 않았고 원고로부터 지급받은 나머지
전세보증금 84,600,000원도 C가 사용하였으며 피고는 이 사건 임차주택은 새것이고 세입자가
입주한 사실이 없었기 때문에 B가 임차주택에 전입을 하면 원고로부터 전세보증금을 대출받은
것으로만 알고서 피고의 대리인 H로 하여금 이 사건 임대차계약을 체결하게 하였다.

③ C가 피고에게 명의를 빌려달라고 하여 이에 응한 것이기 때문에 이 사건 임대차계약 작성에
참여하지도 않았고 이 사건 임차주택은 피고의 소유가 아니다.

④ 이 사건 임대차계약 체결과정에서 원고 보조참가인은 공인중개사로서 이 사건 임차주택에

세입자가 있는지를 확인할 의무가 있음에도 이를 게을리하였으므로 원고 보조참가인에게도 그 책임이 있다.

2) 판단 가) ① 주장에 대한 판단

피고의 위 주장은 제3자인 C에 속아 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 위 임대차계약이 무효 또는 취소되어야 한다는 취지로 보이므로 살피건대, 상대방있는 의사표시에 관하여 제3자가 사기를 행한 경우에는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 그 의사표시를 취소할 수 있는데(민법 제110조 제2항), 피고가 주장하는 사정과 증거들을 살펴보아도 C가 제3자에 해당하는지 의문일 뿐 아니라 C가 제3자에 해당하더라도 선행 임차권이 있었음에도 없는 것처럼 피고를 기망하여 이 사건 임대차계약을 체결하고 전세보증금 상당을 편취하였다는 점을 원고가 알았거나 알 수 있었다고는 보이지 않는다. 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나) ② 주장에 대한 판단

피고가 이 사건 임대차계약 등에 관여하지 않았다는 취지의 주장에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들, 갑 제10, 11, 16호증, 을 제12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, 이 사건 임대차계약은 피고의 전 남편인 H가 피고의 대리인으로 체결한 것인데 피고의 위임장과 피고가 2018. 7. 27. 직접 발급받은 인감증명서가 제출되어 있는 점, 피고는 C가 피고를 사칭하여 인감증명서를 발급받았다는 이유로 경찰에 신고하였는데 경찰조사결과 범죄혐의가 인정되지 않아 불입건 처리된 점, 원고가 지급한 전세보증금 84,600,000원이 피고 명의 계좌로 지급된 점, 피고와 F 사이에 이 사건 임차주택에 관하여 2018. 7. 7. 임대차계약이 체결되었고 위 임대차계약은 2020. 7. 22.경 갱신된 것으로 보이는 점, 피고도 이 사건 임대차계약으로 C의 어머니 B가 입주하고 그 과정에서 원고로부터 지원금을 받는다는 사정을 알고 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 임대차계약에 관여하였다고 판단된다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) ③ 주장에 대한 판단

피고는 C에게 명의를 빌려준 명의신탁자일 뿐이어서 피고는 이 사건 임차주택의 소유자가 아니라는 취지의 주장에 관하여 보건대, 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐진 경우에 등기명의자는 적법한 등기원인에 따라 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 이를 다투는 측에서 무효사유를

주장·증명하여야 하는바(대법원 2023. 7. 13. 선고 2023다223591, 223607 판결), 피고 주장의 명의신탁을 인정할 만한 증거가 없고 오히려 갑 제18호증의 각 기재에 의하면 피고는 이 사건 임차주택의 소유자로 F를 상대로 위 임차주택의 인도와 F의 임차권은 허위라면서 불법 점유로 인한 임대료 상당의 부당이득을 청구하고 있는 사실(서울서부지방법원 2023가단233836)을 인정할 수 있으며, 가사 피고가 이 사건 임차주택의 명의신탁자라고 하더라도 부동산 소유명의자가 대외적으로 부동산의 소유자의 지위에 있는 이상, 피고의 위 주장은 이유 없다.

라) ④ 주장에 관한 판단

피고 주장과 같이 공인중개사인 원고 보조참가인에게 부동산 중개를 함에 있어 선행 임차권이 있음을 제대로 확인하지 않은 과실이 있다고 하더라도 그것만을 가지고 피고의 책임을 면할 수는 없다.

피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 피고의 전세보증금 및 위약금 지급의무의 범위

1) 피고는 원고가 전입세대열람원을 확인하지 않은 과실이 있으므로 원고의 과실비율 만큼 피고의 채무는 상계되어야 한다는 취지로 주장하므로 살피건대, 피해자의 부주의를 이용하여 고의로 불법행위를 저지른 자가 바로 그 피해자의 부주의를 이유로 자신의 책임을 감하여 달라고 주장하는 것은 허용될 수 없으나, 이는 그러한 사유가 있는 자에게 과실상계의 주장을 허용하는 것이 신의칙에 반하기 때문이므로, 불법행위자 중의 일부에게 그러한 사유가 있다고 하여 그러한 사유가 없는 다른 불법행위자까지도 과실상계의 주장을 할 수 없다고 해석할 것은 아닌 것인데(대법원 2007. 6. 14. 선고 2005다32999 판결), 이 법원의 서울 은평구 1동장에 대한 사실조회 결과에 의하면 이 사건 임차주택의 전입세대확인서에는 2018. 7. 27. J이 전입신고된 사실을 인정할 수 있으므로 원고가 위 전입세대확인서를 발급받아 보았다면 선행 임차권의 존재를 확인할 수 있었던 것으로 보이기는 하나, 피고가 이 사건 임대차계약에 관여하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 고의의 공동 불법행위자로 보이는 피고가 피해자인 원고의 과실을 이유로 손해배상의 감액을 요구하는 신의칙에 반하여 허용될 수 없다. 피고의 위 주장도 이유 없다.

2) 소결 따라서 피고는 원고에게 94,500,000원 및 그중 전세보증금 90,000,000원에 대하여는 이 사건 임대차계약이 해지되어 종료된 다음날인 2021. 11. 19.부터 피고에게 이 사건 소장 부분이

송달된 2022. 5. 3.까지4) 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 위약금 4,500,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날인 2022. 5. 4.5) 부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다(원고의 피고에 대한 예비적 청구원인인 불법행위를 원인으로 인한 손해배상청구는 위 보증금반환청구를 인용하는 이상 따로 판단하지 아니한다).

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 주위적 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인데, 이 부분 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하나 피고만이 항소한 이 사건에서 불이익변경금지 원칙상 항소인인 피고에게 불이익하게 제1심 판결을 취소하고 피고로 하여금 추가로 금전의 지급을 명할 수는 없다. 이에 피고의 항소만을 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이원중

판사김양훈

판사윤웅기

- 1) 제1심법원은 원고의 피고 및 제1심 공동피고 B, C에 대한 청구를 모두 인용하였고, 피고만이 항소하였다.
- 2) 이 사건 임대차계약서는 피고의 전 남편인 H가 피고의 대리인으로 작성하였다.
- 3) 이 사건 전대차계약 제4조 입주일은 2018.8.20.임
- 4) 제1심 판결문 주문 1.의 가.항의 "2022. 5. 24."과 "2022. 5. 25."은 피고와 제1심 공동피고들에 대하여 이 사건 소장 부분이 최종 송달된 일자와 그 다음날을 기재한 것으로 보이나, 원고의 청구취지에서는 단순히 "이 사건 소장 부분 송달일", "이 사건 소장 부분 송달일 다음날"이라고만 기재하고 있음.
- 5) 위와 같음.