

수원지방법원 2020. 3. 18 선고 2019가단574847 판결 [전세보증금반환청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 김정환

피 고 1. D

2. E

변론 종결 무변론

판결 선고 2020. 3. 18.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고 A, B에게 각 60,000,000원, 원고 C에게 55,000,000원 및 위각 금원에 대하여 피고 D는 2020. 1. 19.부터, 피고 E은 2020. 1. 1.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

연대하여 구하는 외에는 주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조

무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조)

판사 노한동

청 구 원 인

1. 사실관계

원고 A, 원고 B, 원고 C(이하 “원고들” 이라 하겠습니다)은 각각 피고들과 2019. 1. 14. 다음과 같은 부동산(오피스텔)전세계약(이하 “이 사건 전세계약” 이라 하겠습니다)을 체결하였습니다(갑 제1호증-부동산 전세계약서 1~3).

‘경기도 화성시 F건물’ 의 각 호실

* 토지 지목 : 대,

* 구조용도 : 철근콘크리트조, 주거용,

* 면적 : 26.82m²

* 임대인 : 피고1. D, 피고2. E(공동명의인)

* 임차인: 원고 1. A-4층 G호, , 원고 2. B-3층 H호, 원고 3. C-4층 I호

(이상 ‘이 사건 목적물 부동산’ 이라 하겠습니다)

보증금 : 50,000,000원

계약금 : 10,000,000원(원고3.C의 경우 5,000,000원)

잔 금 : 40,000,000원(원고3.C의 경우 45,000,000원)

* 전속기간:

① 원고 1. A - 2019. 2. 1.까지 인도하며 임대차 기간은 인도일로부터 2020. 1. 31.까지로 한다.

② 원고 2. B - 2019. 2. 18.까지 인도하며 임대차 기간은 인도일로부터 2020. 2. 17.까지로 한다.

③ 원고 3. C - 2019. 2. 18.까지 인도하며 임대차 기간은 인도일로부터 2020. 2. 17.까지로 한다.

위 계약에 따라 원고들은 피고들에게 각 50,000,000원(원고 1. A 및 원고 2. B : 계약금 10,000,000원 및 잔금 40,000,000원/ 원고 3. C 계약금 5,000,000 및 잔금 45,000,000원)을 지급하였습니다(갑 제2호증-입금내역서).

한편 이 사건 전세계약 제7조(채무불이행과 손해배상)는 아래와 같이 규정되어 있습니다.

제7조(채무불이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제 할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 '계약금을 손해배상의 기준'으로 본다.

위 규정에 따르면 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 '계약금'을 손해배상의 기준으로 하여 청구할 수 있으며, 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다고 해석할 수 있습니다. 따라서 이 사건 전세계약에서의 계약금은 '손해배상의 예정' 금액으로 볼 수 있다 할 것입니다.

그런데 특약사항 중 "7. 주식회사 J 접수번호 2016년5월18일 제83679호 설정된 상태임"으로 약정되어 있는바, 이에 대해 이 사건 계약은 ①갑 제1호증의 전세계약서의 내용 뿐만 아니라 특약에 따른 ②부동산담보신탁계약서 내용까지 포함하는 계약이 됩니다.

따라서 신탁원부 상의 내용을 이행하지 않은 불이행이 있을 경우 이 사건 전세계약서 제7조 규정 등에 따라 계약을 해제할 수 있는바, 원고들은 이 사건 소장을 서면최고로 하여 계약을 해제하는바이며, 아래와 같은 이유로 피고들에게 법률상 원인 없는 이득이 있었는바 부당이득 반환으로서 전세금 전액 및 손해배상액의 예정금액인 전세

계약상의 계약금을 원고별로 각각 신청하기에 이른 것입니다.

2. 담보신탁 계약서를 통해 본 피고들의 불법행위 및 부당이득

이 사건 전세계약서의 특약 사항에도 명시되어 있듯이 이 사건 전세계약 목적물은 ‘담보신탁이 되어 있는 부동산’입니다(갑 제3호증 - 부동산담보신탁계약서1)).

① ‘피고1. D와 피고2. E’ 은 위탁자로서 이 사건 전세계약의 목적물 부동산에 대하여 ② 주식회사 J에 신탁하고 ③ 제1순위 우선수익자를 K조합(L조합, M조합)²⁾로 하여 부동산담보신탁계약을 체결하였습니다(2016. 5. 17일자 부동산담보신탁계약서, 이하 ‘이 사건 신탁계약’ 이라고 하겠습니다).

이 사건 전세계약(2019. 1. 14)이 이루어지기 전인 2016. 5. 17.에 이 사건 신탁계약이 이루어졌고, 신탁계약 특약사항 제1조(목적 및 효력)에 따르면 ‘특약사항은 기본계약에 우선한다’ 라고 규정되어 있습니다.

※ 이 사건 『신탁계약 특약사항』에서의 요약

- ① 위탁자 : E, D(이하 “위탁자” 라 함)
- ② 수탁자 : 주식회사 J(이하 “수탁자” 라 함)
- ③ 1순위 우선수익자 : L조합(이하 “우선수익자” 라 함)

이 사건 전세계약 부동산을 신탁함에 있어 “기본계약” 에 더하여 다음과 같이 “특약사항” 을 정한다(기본계약과 특약사항을 합쳐서 신탁계약이라 한다)

1) 이 사건 신탁계약서의 내용은 원고별로 모두 동일하나 제1순위 우선수익자가 원고별로 차이가 있을 뿐임.

2) 원고 1.A의 4층 G호의 경우 K조합, 원고2.B의 3층 H호의 경우 L조합, 원고3.C의 4층 I호의 경우 M조합(이상, 이 사건 신탁계약상 우선수익자입니다)

제1조(목적 및 효력)

- ① 본 특약은 특약 제2조상의 여신거래계약에 의한 우선수익자의 채권보전을 위하여 우선수익권 증서를 발행하여 신탁재산을 관리, 처분함에 있어 기본계약의 내용을 보충하거나 추가사항을 규정하는데 목적이 있다.
- ② 특약사항은 기본계약에 우선한다.
- ③ 신탁계약은 신탁등기 후 효력을 발생한다.

무엇보다 이 사건 전세계약의 당사자인 피고들은 무엇보다 ‘이 사건 신탁계약의 수탁자의 동의를 받지 않고’ 단독으로 원고들과 임대차 계약을 체결하고 피고들만의 단독계좌로 전세보증금 일체를 수령하였습니다(피고들은 형제로 추정되는바, 이 사건 전세계약의 임대인도 피고 D 및 피고 E이었으므로 피고들의 계좌는 1인의 이득으로 분리될 수 없으며 피고 D를 대표로 하여 공동으로 이득을 취득했다고 볼 수 있을 것입니다).

피고들과 소외 J은 신탁계약을 체결하였는바, 신탁계약에 따라 신탁계약 체결후 신탁 부동산의 소유권은 수탁자인 J에게 이전되었습니다. (신탁계약서 제9조 참조/ 갑 제3호 증 등기부등본 참조)

더불어 신탁계약 일반규정은 아래와 같이 규정화하고 있습니다.

제9조(신탁부동산의 소유권 이전 및 신탁등기) ① 위탁자는 신탁계약 체결후 지체없이 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 이 신탁내용을 공시하기 위하여 등기필증, 인감증명서, 위임장 등 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.

② 제1항의 등기에 소요되는 제 비용은 위탁자가 부담한다.

제10조(신탁부동산의 보전관리 등) ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유 사용하고, 신탁부동산에 대한 보존유지수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다.

② 수탁자는 이 계약에서 달리 정한 것을 제외하고는 우선수익자의 요청에 따른 환가 착수전까지는 신탁부동산의 소유권만을 관리·보전하는 것을 목적으로 한다.

③ 위탁자는 ‘수탁자의 사전 승낙이 없는 경우’에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 신탁부동산의 소유권을 제한하거나 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니된다.

④ 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 등 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 즉시 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

⑤ 위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 재산관리 행위를 용인하여야 한다.

⑥ 수탁자의 재산관리기간은 이 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

제11조(임대차 등) ① 신탁계약 체결전에 위탁자와 임차인간에 체결한 임대차 계약은 그 상태로 유효하며 위탁자는 임대차 계약서 사본을 첨부한 임대차확인서를 수탁자에게 제출하여야 한다. 단, 갱신한 경우에는 임대인의 지위를 수탁자가 승계하는 것으로 한다.

② 제1항의 경우 임대보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 임료가 있는 때에는 그 임료는 위탁자가 계속 수납하며 신탁기간 중 임대차계약이 종료되거나 중도에 해지하는 경우의 임대차 보증금 반환채무는 위탁자가 부담한다.

③ 신탁기간 중 임대차 계약기간 만료 또는 임대차계약을 해지하는 경우 수탁자가 승계하지 아니한 임대차보증금 등 반환채무는 위탁자가 부담하며, 새로운 임대차계약은

수탁자 명의로 행하되 수탁자는 위탁자와 협의하여 임대차관리 보수를 수취할 수 있다. 다만, 위탁자는 제10조 제3항의 규정에 의한 수탁자의 사전승낙을 받아 자신의 명의로 임대차계약을 체결할 수 있다.

④ 제3항의 규정에 불구하고 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 이로써 수탁자에게 그 효력을 주장하지 못하며, 그로 인하여 수탁자에게 손해가 발생하는 경우에는 위탁자가 배상하여야 한다.

한편 『신탁계약의 특약사항』은 아래와 같습니다.

***** 특약사항의 임대차 규정*****

<< 특약사항 제13조(임대차 등) >>

① 위탁자는 수탁자 및 우선수익자의 사전 동의 없이는 신탁부동산을 대상으로 임대차 행위를 할 수 없다.

② 임대차보증금 반환의무는 위탁자 및 수익자에게 있으며, 임차인이 임대차보증금을 반환을 요구할 경우 위탁자는 자신의 비용과 책임으로 임대차보증금을 반환하고 수탁자를 면책시키기로 한다.

③ 본조 제2항과 관련하여 임차인이 수탁자를 상대로 소송(임대보증금 반환청구 소송 포함)또는 청구, 민원을 제기하는 경우 수탁자는 보증금 반환에 필요한 제반조치(신탁 부동산에 대한 전세권 내지 저당권 설정, 공매 등 환가처분, 수익계약에 의한 처분, 재임대 등 포함)를 단독으로 할 수 있다. 이에 대하여 위탁자, 수익자, 우선수익자들은 동의한 것으로 본다.

④ 임대보증금 전액을 납부한 임차인에 대하여 우선수익자의 사전 동의가 있는 경우 수탁자는 위탁자가 전세권 계약상의 모든 권리의무를 부담하는 조건으로 임대보증금을 전세금으로 하는 전세권을 설정할 수 있다. 또한 임차인 등이 수탁자의 동의를 요구하거나 수탁자가 임대차계약에 관여할 필요가 있는 경우는 신탁해지 후 전세권 등을 설정한 후 재신탁하는 방법으로 업무를 진행하기로 한다.

이상에서 보는바와 같이 이 사건 신탁계약은 이 사건 전세계약의 내용에 포함되며, 신탁계약 규정상 특약사항은 일반 신탁계약규정보다 우선하는바(특약사항 제1조 제2항 참조), 위탁자는 수탁자 및 우선수익자의 사전 동의 없이는 신탁부동산을 대상으로 임대차행위를 할 수 없습니다.

원고들과 피고들 사이에 이루어진 이 사건 전세계약은 위탁자의 수탁자 및 우선수익자의 사전동의 없이 단독으로 이루어진 행위로서 법률상 권한 없는 자의 계약행위이며 따라서 피고들은 이 사건 목적물 부동산에 대해 아무런 권한이 없음을 살펴볼 수 있습니다.

임대인은 신탁부동산에서 특약사항 및 무엇보다 중요한 사항인 ①수탁자 및 우선수익자의 동의 없이 단독으로 원고들과 임대차계약을 각각 체결하였고, 이에 대한 ②전세계약금 및 잔금 등 전세보증금 일체를 가칭 참칭임대인인 피고들의 단독계좌로 하여 수령하였던 것입니다(갑 제2호증-원고들의 피고에 대한 입금내역서)

부당이득은 법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 끼칠 경우 성립되는바, 원고들은 각 전세보증금 금 50,000,000원의 손실이 발생되었고 그로 인하여 피고들은 법률상 원인 없이 위 각 전세보증금 만큼의 이득이 생겼다고 할 것입니다(형계관계로 파악되는 피고들은 이 사건 전세계약서

상 임대인으로 공동으로 기재되고 각각 서명을 하였고 D를 대표로 하여 공동으로 이득을 취득했다고 볼 수 있습니다). 더불어 이득을 취득한 피고들은 이 사건 신탁계약의 당사자로서 수탁자 및 우선수익자와 신탁계약을 체결하여 임대차 등 행위를 위해서는 수탁자와 우선수익자의 사전 동의가 필수적으로 요구되는 등의 요건을 충분히 알 수 있었음에도 이를 이행하지 않았던 악의의 취득자로서 원고들과의 계약 불이행을 하였음을 살펴볼 수 있다 할 것입니다.

3. 원고들의 구체적 청구금액

원고들은 본 소장 서면을 통해 이 사건 전세계약을 불이행한 피고들에게 서면으로 최고하고 계약을 해제하며, 그에 따른 피고들의 부당이득금 및 계약서에 따른 손해배상 예정액을 아래와 같은 근거로 청구합니다.

이 사건 전세계약은 이 사건 전세계약 제7조(채무불이행과 손해배상)에 따라 임대인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제 할 수 있으며, 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있고 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 볼 수 있는바,

구체적인 손해배상액은 피고가 원고들 각각에 대하여 입금 받은 전세금 전액(원고별 각 금 500,000,000원씩 총 150,000,000원) 및 피고들이 수탁자 및 우선수익자에게 사전 동의를 얻지 않았기에 본 계약상의 내용을 불이행한 것이 명백하므로(이 사건 신탁계약서 특약사항 제13조 참조), 위 손해배상예정액인 계약금을 손해배상액의 예정액으로 볼 수 있다 할 것입니다.

따라서 원고별 각 청구금액은 아래와 같습니다.

*** 원고 1. A**

: 계약금 10,000,000원 + 잔금 40,000,000원 + 손해배상예정액 10,000,000원
= 금 60,000,000원

*** 원고 2. B**

: 계약금 10,000,000원 + 잔금 40,000,000원 + 손해배상예정액 10,000,000원
= 금 60,000,000원

*** 원고 3. C**

: 계약금 5,000,000원 + 잔금 45,000,000원 + 손해배상예정액 5,000,000원
= 금 55,000,000원

(이상 원고별 손해배상예정액은 각 원고별 계약금을 기준으로 산정함)

위와 같은 원고들과 피고들과의 계약에 있어서의 채무불이행과 손해배상은 원고들과 피고들과의 이 사건 전세계약에도 명시가 되어 있을 뿐만 아니라 민법 제390조(채무불이행과 손해배상)³⁾의 규정을 통해서도 확인할 수 있습니다.

4. 신탁부동산의 임대행위 등 사회적 문제

신탁법상 신탁은 특정의 재산을 타인으로 하여금 일정한 자의 이익 또는 일정한 목적을 위하여 그 재산을 관리, 처분하게 하는 것을 말하는바 부동산등기법 제81조 등에 신탁등기의 등기사항이 규정되어 있습니다.

3) 민법 제390조(채무불이행과 손해배상) 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다.(중략)

한편 부동산 담보신탁은 매매할 부동산 소유자의 소유권을 신탁이전하고 수익권증서를 교부 받은 이후 해당 수익권증서를 담보로 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있는 제도로써 사실상 다른 금융권 대출보다 담보대출을 많이 받을 수 있기 때문에 신탁당기를 하는 사례가 종종 생기는 것으로 파악됩니다.

신탁기간 중 임대차 행위가 수탁자 등의 동의가 없이 이루어지는 경우 권한 없는 법률행위로서 세입자는 주택임대차보호법 등의 적용을 받지 못할 우려가 크며 이는 사회적인 문제가 되고 있습니다. 특히 임대인인 신탁자가 신탁계약 등의 채무불이행을 하게 된다면 수탁자인 신탁자는 세입자가 거주하는 부동산 등을 공매에 부칠 수도 있는 문제도 있습니다. 따라서 피고들의 이 사건 신탁의 수탁자 및 우선수익자의 사전동의 없는 단독 임대행위는 원고들이 정당하게 주택임대차보호법 등의 보호를 받지 못하게 하는 피해를 유발했을 뿐만 아니라 수탁자 및 우선수익자의 권리도 결과적으로 침해하는 위법행위인 것입니다.

5. 결 어

이상과 같이 피고들은 소외 신탁회사 등과 신탁계약을 맺은 후 수탁자와 우선수익자와의 사전 동의 없이 단독으로 원고들과 각각 이 사건 계약들을 체결한 채무불이행행위 및 불법행위가 있으며, 이와 같은 신탁부동산의 수탁자의 동의 없는 권한 없는 자의 임대행위는 사회적 문제가 되고 있는 실정입니다.

따라서 사회적인 약자로서 임대인을 전적으로 신뢰하여 전세계약을 체결한 원고들의 피해를 헤아려 주시고 원고들의 전세보증금 및 이 사건 계약에 따른 전세보증금 및 그에 따른 손해배상액을 청구하오니 이 사건 목적 부동산이 다른 이유로 처분되기 전에 신속히 원고들의 청구를 인용하여 주시기를 간곡히 바랍니다.