

울산지방법원 2024. 5. 24 선고 2023가단109342 판결 [임차보증금반환 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박성호

피 고 1. B

2. C 주식회사

소송대리인 변호사 임진규

3. D

변 론 종 결 2024. 5. 3.

판 결 선 고 2024. 5. 24.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 1억 120만 원과 이에 대하여 2023. 4. 18.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 D은 피고 B와 공동하여 제1항 금원 중 1억 원과 이에 대하여 2023. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B, D 사이에 생긴 부분은 피고 B, D이, 원고와 피고 C 주식회사와 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B는 원고에게 1억 120만 원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 C 주식회사(이하 'C'라 한다)1) 는 피고 B와 연대하여 원고에게 위 금원 중 1억 원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고 D은 피고 B와 연대하여 원고에게 위 금원 중 1억 원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 C 주식회사(이하 'C'라고 한다) 소유의 울산 남구 E건물 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 임차인이고, 피고 C는 이 사건 부동산의 임대인, 피고 D은 울산 남구 G, 4층 소재 H공인중개사 사무소를 운영하는 개업공인중개사, 피고 B는 위 중개사 사무소의 중개보조원이다.

나. 원고는 2022. 2. 15. 피고 B의 중개로 이 사건 부동산에 대한 임대차 가계약을 체결하고 같은 날 계약금 500만 원을 피고 D의 하나은행계좌(계좌번호 1 생략)로 지급하였다.

다. 이후 원고는 2022. 2. 17. H공인중개사 사무소에서 임대인 C, 임차인 원고, 계약기간 2023. 2. 28.까지, 임대보증금 1억 원(중도금 5,000만 원은 2022. 2. 17.까지, 잔금 4,500만 원은 3. 1.까지 지급), 월차임 50만 원(매월 1일 선불)으로 하는 정식 임대차계약서를 작성하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 임대보증금 및 월차임 50만 원씩을 피고 D 명의 계좌로 입금해 왔다.

라. 한편, 피고 D과 B는 '2022. 2.경 C(주)로부터 임대차 계약에 대한 위임을 받은 사실이 없고, 보증금 등을 직접 받아 가로챈 생각이었음에도 "소유자로부터 임대차계약에 대해 위임을 받았다.

보증금 1억 원, 월세 50만 원으로 임대차 계약을 하면 보증금 및 월세는 소유자에게 전달하겠다.'라는

취지로 거짓말하여 보증금 및 월차임 상당을 편취하였다'는 범죄사실로 사기죄 등이 유죄로 인정되어 징역형의 실형을 선고받았다2).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을나 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 더하여 갑 제6, 7호증의 각 기재에 의하면, 피고 B는 2022. 12. 26. 원고에게 '이 사건 부동산의 2개월분(2022. 12. 31. ~ 2023. 2. 28.) 관리비를 납부할 것과 원고의 대출이자 60만 원을 보증금 상환전까지 매월 1일에 납부하기로 한다'는 각서를 작성해 주고, '채권자 원고, 채무자 피고 B로 하여 이 사건 임대차계약에 따른 임차보증금 반환금 잔액이 2022. 12. 26. 현재 101,200,000원임을 확인하고 2023. 2. 말까지 변제하며 변제를 지체할 때에는 지체된 금액의 연 20%를 지연손해금으로 지급한다'는 내용의 채무변제(준소비대차)계약 공정증서를 작성한 사실을 인정할 수 있다.

따라서 피고 B는 위에서 약정한 바와 같이 원고에게 101,200,000원과 이에 대하여 변제일 이후로써 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 송달 다음날인 2023. 4. 17.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 원고의 주장

가) 원고는 피고 C가 이 사건 임대차계약상 임대인이므로 원고에게 임대보증금을 반환해야 한다.

나) 피고 C는 2018년경부터 피고 B에게 이 사건 부동산을 비롯한 몇몇 세대에 대한 광범위한 대리권을 부여한바 있으므로, 이 사건 부동산에 대한 구체적인 임대차계약 체결권한을 위임한 바는 없다고 하더라도 피고 B의 계약체결 행위는 대리 권한을 넘은 표현대리 또는 대리권 소멸 후의 표현대리에 해당하여 피고 C는 본인으로서 그 행위에 대하여 책임을 진다.

다) 피고 B가 원고로부터 받은 전세보증금 1억 원 중 중 2,000만 원을 이 사건 부동산의 전 임차인인

I에게 지급하였으므로 피고 C는 I에 대한 임대보증금 반환채무를 면하게 되는 이득을 얻었고, 따라서 원고에게 이를 반환할 의무가 있다.

2) 판단

가) 임대인의 보증금반환채무 주장에 대한 판단

위에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고 C로부터 아무런 권한을 위임받은 바 없는 상태에서 피고 B가 피고 C의 서명을 위조하여 체결한 것으로 피고 C에게 효력이 없다. 따라서 이 사건 임대차계약이 피고 C에 대하여 유효함을 전제로 한 보증금반환 청구는 이유 없다.

나) 표현대리 주장에 대한 판단

우선 원고의 대리 권한을 넘은 표현대리 주장은 피고 C가 피고 B에게 이 사건 임대차계약 체결과 관련한 것은 아니라고 하더라도 어떠한 기본대리권을 수여하였음을 전제로 하나 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

다만 갑 제11호증의 4, 5, 9의 각 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약 체결 전에 있었던 이 사건 부동산 임대차계약 체결과 관련하여 피고 C가 피고 B에게 그 체결 권한을 위임한 사실이 인정된다. 그러나 위 인정근거에 더하여 갑 제11호증의 6의 기재를 종합하여 알 수 있는 다음의 각 사정들 즉 ① 원고는 수사기관에서 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고 B에게 임대차계약 체결 권한이 있는지 확인한 사실이 없고 자신을 공인중개사라고 소개한 피고 B가 거짓말할 것이라 생각하지 않아서 계약을 체결하였다고 진술한 점, ② 실제로 이 사건 임대차계약 체결시 작성한 임대차계약서를 보면 피고 B의 계약체결 권한이 확인되는 위임장이 첨부되지 않았을 뿐더러 피고 B가 임대인 란에 '㈜C'이라고 기재하였을 뿐 피고 C의 직인이나 인감 등이 사용되지 않은 점, ③ 이 사건 임대차계약 체결 후 계약금을 비롯한 잔금과 월차임까지 모두 원고가 피고 C의 계좌가 아닌 피고 D의 계좌로 지급한 점, ④ 원고가 피고 B로부터 피고 C와의 관계를 알리는 명함을 제시받거나 피고 B에게 피고 C와의 관계를 확인할 수 있는 자료의 제공을 요청한 사실이 없어 보이는 점 등을 종합할 때, 피고 B에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿은데 정당한 이유가 있었다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 임대차계약 체결과 관련하여 피고 C에게 대리권 소멸 후 표현대리에 따른 책임을 물을 수도 없다.

다) 부당이득반환청구에 관한 판단

갑 제11호증의 4, 5의 각 기재에 의하면 이 사건 임대차계약 체결 전에 피고 C와 I 사이에 임대보증금을 2,000만 원으로 하여 이 사건 부동산에 관한 임대차계약이 체결된 사실이 인정되기는 하나, 제출된 증거만으로는 피고 B가 원고로부터 지급받은 전세보증금으로 I에게 위 임대보증금 2,000만 원을 반환하였다거나 이로 인해 피고 C가 I에 대한 임대보증금 반환의무를 완전히 면하였음을 인정하기 부족하다(피고 C의 주장에 의하면 I이 월임대료의 지급을 연체하고 있었다는 것이므로 피고 C가 반환해야 하는 임대보증금이 남아있는지도 의문이다).

따라서 원고의 피고 C에 대한 위 부당이득반환청구 역시 이유 없다.

다. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 D은 피고 B와 공모하여 사실은 피고 C로부터 이 사건 임대차계약 체결과 관련한 아무런 권한을 위임받은 사실이 없음에도 원고를 속이고 이 사건 임대차계약을 체결한 후 원고로부터 보증금 1억 원 상당을 지급받아 이를 편취하였으므로, 피고 D은 공동 불법행위자인 피고 B와 공동하여 원고에게 원고가 입은 손해액인 1억 원과 이에 대하여 불법행위일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 송달일 다음날인 2023. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고 B, D에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 우정민

1) 원고는 피고 C와 피고 D에 대하여 주위적, 예비적 관계에 있다고 주장하면서 피고 C를 주위적 피고, 피고 D을 예비적 피고로 하여 청구하고 있으나, 위 두 피고에 대한 청구가 서로 양립할 수 없는 관계에 있다고 볼 수 없고, 오히려 피고 B와 나머지 피고들 사이에 부진정 연대관계에 있다고 할 것이다.

2) 피고 B : 울산지방법원 2023고단1313, 3056(병합) 사기 등 사건 피고 D : 울산지방법원

2023고단1659 사기 등 사건