

인천지방법원 2016. 1. 21 선고 2014가단206470 판결 [임차보증금반환청구]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

변론 종결 2015. 12. 10.(피고 C에 대하여) 2015. 12. 24.(피고 B에 대하여)

판결 선고 2016. 1. 21.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 23,000,000원 및 이에 대하여 2014. 1. 1.부터 2015. 5. 15.까지연 5%, 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지 연 20%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구 및 피고 C에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 각자 원고에게 23,000,000원 및 이에 대하여 2014. 1. 1.부터 이 사건 소장부분

송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 11. 7. 인천 남동구 D건물 지하1호(이하 '이 사건 빌라'이라 한다)를 임대차보증금 3,000만 원, 임대차기간 2010. 12. 7.부터 2012. 12. 6.까지로 정하여 임차하였는데(당초 원고의 사실혼 배우자 E이 위 빌라의 임차인이었다가 2011. 7. 19.에 이르러 임차인을 원고로 변경함에 따라 원고가 위 빌라의 임차인이 되었다. 이하 '이 사건 임대차'라 한다), 당시 피고 C은 부동산 중개업자로서 이 사건 임대차 거래를 소개 내지 알선하였고, 더 나아가 자신이 위 빌라 소유자 B으로부터 위 빌라의 관리권한, 임대차 계약 체결 권한 및 보증금 수령 권한 등을 모두 위임받은 것처럼 행세하였다.

나. 이에 원고는 이 사건 임대차 계약 체결시 임대인 B의 실질적 참여 없이, 임대인B의 대리인 및 부동산 중개인 역할을 한꺼번에 맡아 하던 피고 C과 위 빌라의 임대차를 위한 계약서를 작성하게 되었고, 그 계약서에는 임대인란에 피고 B의 이름이, 임대인 대리인란 및 부동산 중개업자란에 각 피고 C의 이름이 기재되어 있으나, 임대인 날인란에 B의 인영이 아닌 피고 C의 인영만이 나타나 있다.

다. 원고는 2012. 12. 6. 이 사건 임대차 기간 만료 후 그 임대차를 묵시적으로 갱신하였다가, 2013. 6.경 피고 C에게 위 임대차 계약의 해지의사를 표시하면서 임대차 보증금의 반환을 요구하였다. 이에 피고 C은 2013. 9.경 원고에게 '이 사건 빌라를 깨끗이 수리하여 타인에게 전세를 놓아 수령하게 될 보증금을 가지고 원고의 임대차 보증금을 반환하여 주겠으니, 우선 임대차 보증금 중 700만 원을 받고 위 빌라를 인도해달라.'는 취지의 요청을 하였고, 원고는 이에 응하기로 하되, 다만 미반환 임대차 보증금 2,300만 원에 대한 담보조로 피고 C으로부터 그 소유의 인천 남동구 F빌라 지하101호에 관하여 보증금 2,300만 원의 임차권을 설정받기로 약정하였다. 위 약정 후 원고는 이 사건 빌라를 피고 C에게 인도하였고, 그 무렵 위 빌라에서 반출한 이삿짐을 피고 C이 지정하는 다른

주택에 옮겨 놓았다(위 F빌라 지하 101호에 다른 입주자가 있어서 G빌라로 이사짐을 옮겼다).
 라. 한편, 피고 C은 2013. 11. 20.경 원고 내지 위 E에게 이 사건 임대차에 관한 원고의 미반환
 보증금 2,300만 원을 2013. 12. 31.까지 변제하겠다는 내용으로 확인서를 작성하여 주었고, 11.
 25. 채무자 피고 C, 채권자 E, 차용액 2,300만 원, 변제기 2013.12. 31.로 하는 내용의
 금전소비대차계약 공정증서를 작성하여 주기도 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장 요지

1) 원고

원고의 미반환 보증금 2,300만 원에 관하여, 피고 B은 피고 C이 피고 B을 대리하여 체결한 이 사건
 임대차 계약에 관한 임대인 본인 책임으로, 또는 기본대리권(이 사건 빌라에 관하여 전세 임대차가
 아닌 월세 임대차 계약의 중개 및 그 관리 권한을 수여한 기본대리권)을 넘은 표현대리 책임에 기하여
 이를 원고에게 지급하여야 한다.

2) 피고 B

피고 C에게 이 사건 임대차 계약을 대리하여 체결할 권한을 수여한 바 없었기에 대리행위에 관한 본인
 책임이 없고, 원고에게 그 권한이 있었다고 믿을 만한 정당한 이유가 없어 표현대리 책임도 없으며,
 설령 책임이 있다 하더라도 원고가 피고 C으로 부터 이 사건 임대차에 관한 미반환 보증금을 다른
 빌라에 관한 임대차 보증금으로 전환하여 받기로 함으로써 피고 B의 이 사건 임대차 보증금 반환
 책임이 소멸하였다고보아야 한다.

나. 판단

원고가 피고 B으로부터 이 사건 빌라에 대한 관리권 및 대리권을 수여받았다고 주장하던 피고 C과
 사이에서 임대인을 피고 B으로 하여 이 사건 임대차 계약을 체결하였음은 이미 보았는바, 이 때 피고
 C이 피고 B을 대리하여 이 사건 임대차 계약을 체결할 적법한 권한을 가지고 있었는지에 대하여

살피건대, 원고 제출의 증거들만으로는 위 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로 위 표현대리 주장에 관하여 보면, 피고 B이 이 사건 빌라에 관한 월세 임대차 계약의 중개 및 그 관리 권한을 피고 C에게 수여하여 피고 C이 이를 내용으로 한 기본대리권을 가지고 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 본 증거 및 피고 C 본인신문 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음 사정, 즉 이 사건임대차 계약 체결시 임대인 피고 B이 참석하지 않았음에도 원고가 피고 B의 대리인이 라 자칭하던 피고 C과 계약을 체결하면서 임대인 피고 B의 인장조차 날인받지 않았던점, 피고 C에게 임대인 피고 B의 위임장이나 인감증명서의 확인을 요청하지 않았던점, 계약 체결 전후 임대인 피고 B과 전화통화 또는 대면에 의한 권리관계 확인절차를 일체 밟지 않았던 점 등에 비추어 보면, 원고가 피고 C을 피고 B의 적법한 대리권자라고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 보기 어려우므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

앞서 본 사실에 의하면, 피고 C은 원고에게 위 변제약정금 2,300만 원 및 이에 대하여 위 약정 변제기 다음날인 2014. 1. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2015. 5. 15.까지 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지 소송촉진 등에 관한 특례법소정의 연 20%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 같은 법 소정의 연 15%(2015. 9. 25.대통령령 제26553호로 개정된 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정에 의하여 위 법정이율이 연 15%로 변경되었고, 같은 규정 부칙 제2조제2항에 의하여 2015. 10. 1. 이후 변론이 종결된 사건의 경우 2015. 9. 30.까지는 종전 규정에 따른 연 20%의 법정이율이, 2015. 10. 1.부터는 개정규정에 따른 연 15%의법정이율이 각 적용되므로, 위 법정이율을 초과하여 구하는 청구 부분은 이유 없다.)의각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구 및 피고 C에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기 로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김석범