

부산지방법원 동부지원 2022. 12. 1 선고 2022가단2683(본소), 2022가단5118(반소) 판결
[임대차보증금반환 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 C

변 론 종 결 2022. 10. 20.

판 결 선 고 2022. 12. 1.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 5,200만 원을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 6,000만 원 및 위 돈에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 본소 청구에 대한 판단

가. 인정사실

갑 제1호증, 갑 제3호증, 갑 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더해 보면, 망 D(이하, '망인'이라 한다)은 부산 해운대구 E빌라 제8층 F호(이하, '이 사건 빌라'라 한다)에 관하여 1994. 11. 23. 소유권보존등기를 마친 사실, 망인은 2001. 3. 7. 사망하였고, 망인의 상속인 중 피고를 제외한 나머지 상속인들인 G, H(원고의 처), I, J, K, L은 부산지방법원 가정지원 2001느단571호로 상속포기 심판청구를 하였고 위 법원은 2001. 5. 28. 위 상속인들의 상속포기신고를 수리하는 심판을 한 사실, 피고는 2001. 10. 16. 부산지방법원 가정지원 2001느단700으로 망인을 피상속인으로 한 한정승인심판을 받은 사실을 각 인정할 수 있다.

나. 당사자 주장의 요지

1) 원고 주장의 요지

가) 원고는 1994. 12. 5. 망인으로부터 이 사건 빌라를 보증금 5,200만 원, 임대차기간 1994. 12. 5.로부터 2년으로 정하여 임차하면서(이하, '이 사건 임대차'라 한다), 1994. 12. 5.자 임대차계약서(갑 제9호증의 2)를 작성하였다.

나) 이 사건 임대차는 묵시적으로 갱신되어 왔고 원고는 2022. 2. 망인의 상속인인 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통지하였다.

다) 따라서 망인의 상속인인 피고는 원고에게 임대차보증금 5,200만 원을 반환할 의무가 있다.

2) 피고 주장의 요지

이 사건 임대차계약서는 허위로 작성된 것이고 원고와 망인 사이에 이 사건 빌라에 대한 임대차계약이 체결된 바 없으므로, 피고가 원고에게 임대차보증금 5,200만 원을 반환할 의무가 없다.

다. 판단

원고와 망인 사이에 이 사건 임대차계약이 체결되었는지에 관하여 보건대, 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제2호증, 갑 제9호증의 2의 각 기재[피고는 그 진정성립을 부인하고 있으나, 사문서에 날인된 작성 명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라면 특단의 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립, 즉 날인행위가 작성 명의인의 의사에 기한 것임이 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 민사소송법 제329조에 의하여 그 문서 전체의 진정성립이 추정되는바(대법원 1997. 6.

13. 선고 96재다462 판결), 갑 제8호증의 기재에 의하면 갑 제9호증의 2에 날인된 망인의 인영이 그의 인감도장인 사실을 인정할 수 있고, 위 법리에 따라 갑 제9호증의 2의 진정성립도 추정되며, 그 추정을 깨뜨릴 만한 증거가 없다]는 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이 사건 임대차계약의 체결을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) 원고는 2022. 8. 23.자 준비서면에서 “원고는 M에 계약금 및 중도금으로 지불한 6,000만 원을 제외한 나머지 5,200만 원을 망인에게 지불하고 이 사건 빌라가 원고의 소유라는 확약을 받았습니다. 원고는 처음부터 이 사건 빌라를 분양받아 자식들이 초등학교를 졸업할 때 팔 목적이었기에 망인 앞으로 된 명의를 원고에게 이전하면 많은 이전비용이 발생하기 때문에 소유권 명의는 망인에게 그냥 두되 나중에 이 사건 빌라를 팔면 그 때 매매대금을 원고에게 주기로 약정하였는데, 망인이 그러면 이에 대한 약정으로 5,200만 원에 대한 임대차계약서라도 작성하자고 하여 임대차계약서를 작성하게 되었습니다.”라고 주장하였는바, 위 주장에 따르면, 이 사건 임대차계약서는 망인과 원고 사이의 이 사건 빌라 소유권에 관한 약정에 대한 것이 되므로, 결국 이 사건 임대차계약서는 망인과 원고 사이의 진정한 임대차계약을 체결하기 위하여 작성된 것이 아니다.

2) 원고는 2022. 10. 12.자 준비서면에서는 ‘망인의 노력으로 건축을 완공하여 이 사건 빌라가 망인 소유가 되자 망인은 자신이 권하여 원고가 분양을 받게 되었는데 M의 파산으로 원고가 손해를 입게 되자 원고에게 새 집이니 이 사건 빌라를 임차하여 살 것을 권유하였다’는 취지로 주장하면서도 ‘차후에 망인이 이 사건 빌라를 원고의 소유로 인정하여 줄 것을 기대하였으나 망인의 사망으로 소망은 이루어지지 아니하였습니다’라는 취지로 주장하였는바, 이는 서로 모순되거나 이 사건

소장에서 주장한 내용과는 반하는 것인바, 원고는 이 사건 임대차계약서 작성 경위에 대하여 일관되지 않는 주장을 하고 있다.

3) 이 사건 임대차계약서에는 ‘계약금 2,000만 원은 계약시에 지불하고, 중도금은 1994. 12. 5.에 지불하며 잔금 3,200만 원은 1995. 1. 10. 중개인 입회하에 지불하기로 한다’라고 기재되어 있는데, 원고와 위와 같은 방식으로 망인에게 임대보증금 5,200만 원을 지급하였음을 인정할 만한 증거가 없다. 원고는 이 사건 임대차계약 체결하기 전에 임차하여 거주하던 부산 해운대구 N 아파트의 임차보증금을 현금으로 반환받아 그 돈을 그대로 망인에게 지급하였다는 취지로 주장하나 위 N 아파트의 보증금에 관한 사실을 인정할 만한 증거도 없으며, 현금 5,200만 원 지급에 관한 영수증도 제출되지 아니하였다.

4) 망인의 사망으로 인한 상속포기나 한정승인 당시 원고는 피고를 비롯한 망인의 상속인들에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대보증금의 존재에 대하여 알리지 아니하였던 것으로 보인다. 그리고 망인이 사망하고 피고가 유일한 상속인이 된 상황에서도 원고는 이 사건 소 제기 이전에는 피고에게 이 사건 임대차계약서를 보여주거나 이 사건 임대차계약 사실을 밝히지 아니하였던 것으로 보인다.

2. 반소 청구에 대한 판단

가. 피고는, 원고가 이 사건 빌라에 관하여 아무런 권리가 없음에도 G을 속여서 이 사건 빌라에 대한 전세금으로 6,000만 원을 지급받았는바 위 6,000만 원은 부당이득이므로 피고에게 반환되어야 한다는 취지로 주장한다. 이에 대하여 원고는, 원고의 처 H이 G으로부터 전세자금 8,000만 원을 빌린 사실이 있을 뿐이고 이는 원고와는 관련이 없으며, 10년의 소멸시효 기간이 경과하였다는 취지로 주장한다.

나. 원고가 G을 속여서 6,000만 원을 지급받았는지에 관하여 보건대, 이에 부합하는 듯한 을 제4호증(G 작성의 사실확인서)는, G 작성의 사실확인서(을 제7호증)에 ‘큰 딸(H을 의미한다)이 이 사건 빌라로 오라고 해서 못간다 하니까 들어올 사람이 없다 해서 전세금 6천, 이천이 모자란다고 해서 8천을 2008. 8. 25. 원고 및 H이 있는 자리에서 주었습니다’라고 기재되어 있는 점이나 피고와 G 사이의 관계 등에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵고, 을 제2호증, 을 제3호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(설령 피고의 주장대로 원고가 G을

속여서 6,000만 원을 지급받았다고 하더라도 그로 인하여 피고가 위 6,000만 원에 관하여 부당이득반환청구권을 가진다고 보기 어렵다).

다. 따라서 이를 전제로 한 피고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 엄경호