

서울중앙지방법원 2020. 4. 1 선고 2019나73873(본소), 2019나73880(반소) 판결

[보증금반환 · 부당이득금반환]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 4. 1 선고 2019나73873(본소), 2019나73880(반소) 판결

서울중앙지방법원 2019. 10. 31 선고 2018가소235691 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 변호사 표병태

변론 종결 2020. 2. 12.

판결 선고 2020. 4. 1.

제1심판결 서울중앙지방법원 2019. 10. 31. 선고 2018가소235691(본소),
2019가소101726(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결 중 본소에 관한 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 항소심에서 확장된 청구를 포함하여 제1심판결 중 반소에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.
가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 8,840,000원 및 그중 7,735,000원에 대하여는 2019. 1.

18.부터, 1,105,000원에 대하여는 2019. 12. 11.부터 각각 2020. 4. 1.까지 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.

3. 본소, 반소를 통틀어 소송 총비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 15,000,000원 및 이에 대하여 2017. 11. 13.부터 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 15%로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고는 피고에게 8,840,000원 및 이에 대하여 2017. 11. 13.부터 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라(피고는 제1심에서 5,884,358원 및 지연손해금 지급을 구하였는데, 항소장을 통하여 11,114,000원 및 지연손해금 지급을 구하는 것으로 반소청구취지를 확장하였다가 항소심 제1회 변론기일에서 다시 위와 같이 반소청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 원고는 피고에게 반소청구취지 기재 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. C는 그 소유이던 서울 종로구 D 지상 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 2006. 10. 19. 자녀들인 피고와 E에게 증여를 원인으로 하여 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이후 피고는 2013. 1. 8. 이 사건 주택 중 E의 1/2 지분에 관하여 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마침으로써 단독소유자가 되었다.

나. 원고의 직원으로서 원고를 대리한 F는 2012. 8. 22. 이 사건 주택 중 G호(이하 'G호'라 한다)에 관하여 E의 대리인을 자처하는 C와 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 350,000원, 임대차기간 2012. 8. 31.부터 2014. 8. 30.까지인 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 그 무렵 C의 계좌로 임대차보증금 20,000,000원을 송금하였고, 이후의 차임도 C의 계좌로 송금하였다.

다. 원고는 G호를 F의 임시 숙소로 사용하도록 하였는데, 원고나 F는 이 사건 임대차계약 기간 동안 G호로 전입신고를 하지는 않았다.

라. 이 사건 임대차계약은 기간 만료 이후 묵시적으로 갱신되었는데, 다만 원고와 C는 갱신 이후의 차임을 월 400,000원으로 인상하기로 합의하였다.

마. 원고는 갱신된 기간 만료 2~3개월 전에 C에게 더는 임대차계약을 갱신할 뜻이 없음을 통지하였고, 2017. 11. 12. G호를 인도하였다. C는 2018. 3. 29. 원고에게 임대차보증금 중 5,000,000원을 반환하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6, 7호증, 을 제1, 2, 6~8, 10호증의 기재, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관하여

가. 원고의 주장

1) 원고는 피고와 E로부터 임대에 관한 대리권을 받은 C와 이 사건 임대차계약을 체결하였는데, 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었으므로 임대인인 피고는 원고에게 임대차보증금 15,000,000원(= 20,000,000원 ~ 5,000,000원)을 반환할 의무가 있다.

2) C에게 이 사건 임대차계약 체결에 관한 대리권이 없었다고 하더라도, C는 이 사건 주택을 소유하다가 피고와 E에게 증여한 이후 이를 관리하면서 임대차계약을 체결하고 차임을 받는 등 이

사건 주택 임대차에 관한 기본대리권을 가지고 있었고, 원고로서는 C에게 이 사건 임대차계약 체결 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 사유가 있었으므로, 피고는 표현대리 법리에 따라 임대차보증금 반환책임을 진다.

3) 피고가 이 사건 임대차계약의 당사자가 아니라고 하더라도, 피고는 2013. 1. 8. 이 사건 주택에 관한 E의 지분을 매수하여 단독소유자가 됨으로써 E의 임대인 지위를 승계하였으므로, 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 계약 당사자로서의 임대차보증금 반환의무 인정 여부 가) 이 사건 임대차계약의 당사자 이 사건 임대차계약서(갑 제2호증)의 임대인 란에는 'E', 대리인 란에는 'C'라고 기재되어 있으므로, 이 사건 임대차계약은 C가 E를 대리하여 체결한 것으로 볼 여지가 있을 뿐 C가 피고를 대리하여 체결한 것으로 볼 수는 없다. C가 이 사건 부동산의 전소유자로서 피고의 아버지라거나, 피고가 한때 C에게 이 사건 주택 관리를 맡겼고 C가 피고나 E의 대리인을 자처하면서 이 사건 주택에 관한 여러 건의 임대차계약을 체결한 사실이 있다는 사정만으로는, 이 사건 임대차계약서에 당사자로 기재되지도 아니한 피고를 당사자로 볼 수는 없다. 따라서 피고에게 표현대리에 따른 책임이 인정될 여지도 없다.

나) 이 사건 임대차계약의 효력이 공유자인 피고에게도 미치는지 여부

공유물 임대는 공유물의 관리행위에 해당하고, 공유물의 관리행위는 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 하므로(민법 제265조), 공유자의 지분의 과반수가 되지 못하는 공유자의 임대행위는 나머지 공유자에 대하여는 무효이다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다569 판결 참조).

이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 주택은 피고와 E가 1/2 지분씩 공유하고 있었으므로, C가 지분의 과반수가 되지 못하는 공유자인 E를 적법하게 대리하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 하더라도 이 사건 임대차계약은 다른 지분권자인 피고에 대하여는 무효라고 보아야 한다.

따라서 피고가 이 사건 임대차계약 당사자로서 임대차보증금 반환의무를 부담한다고 볼 수 없다.1) 2) 임대인 지위승계에 의한 임대차보증금 반환의무 인정 여부 임차인이 임차주택의 인도와 주민등록을 마침으로써 대항요건을 갖춘 경우 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 당연승계하게

된다(주택임대차보호법 제3조 제1항, 제4항).

그런데 앞서 본 바와 같이 원고는 G호에 관하여 전입신고를 하지 않아 대항요건을 갖추지 못하였으므로, 이 사건 임대차계약 이후 피고가 E로부터 그의 지분을 매수하였다고 하여 E의 임대인 지위를 당연승계하는 것은 아니고, 2) 달리 피고가 임대인 지위를 승계하였다고 볼 만한 사정도 없다. 따라서 피고가 원고에게 임대인 지위 승계에 따른 임대차보증금 반환의무를 부담한다고 볼 수 없다. 3) 소결론 피고는 이 사건 임대차계약의 당사자가 아니고, 이 사건 임대차계약상 임대인 지위를 승계한 것으로도 볼 수 없으므로, 원고의 본소청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 관하여

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고에 대하여는 효력이 없으므로, 원고는 피고에 대한 관계에서는 무효인 임대차계약에 기하여 권원 없이 G호를 점유·사용함으로써 그 차임 상당액을 부당이득 하였다고 보아야 한다.

나아가 부당이득금 액수에 관하여 본다. 원고는 2014. 8.경 이후로는 G호의 차임으로 월 400,000원씩 지급하여 왔으므로, 이를 토대로 2016. 1. 9.(피고가 이 사건 주택의 단독소유자가 된 이후로서 피고가 구하는 날)부터 2017. 11. 11.(원고가 G호를 인도하기 전날)까지의 차임 상당 부당이득금을 계산하면 8,840,000원 [= 8,800,000원(= 400,000원 × 22개월) + 40,000원(= 400,000원 × 3일/30일)]이 된다.

따라서 원고는 피고에게 부당이득금 8,840,000원 및 그중 7,735,000원에 대하여는 반소장 부분 송달일 다음 날인 2019. 1. 18.부터, 나머지 1,105,000원에 대하여는 항소장 부분 송달일 다음 날인 2019. 12. 11.부터 3) 각각 원고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 4. 1.까지 민법상 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법상 연 12%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소청구는 이유 없다. 제1심판결 중 본소에 관한 피고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 이 부분 항소를 받아들여 이를 취소하고 그에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

그리고 피고의 반소청구는 위 인정 범위에서 이유 있다. 제1심판결 중 반소에 관한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 이 부분 항소를 일부 받아들이고 항소심에서 확장된 청구까지 포함하여, 원고에게 위 인정 금액의 지급을 명하는 것으로 제1심판결의 반소에 관한 부분을 변경한다.

재판장판사강화석

판사정철민

판사마은혁

- 1) 한편 원고는, 피고가 2006년경 C에게 이 사건 주택 관리를 위임함으로써 C의 사용자 지위에 있다고 보아야 하는데, C의 무권대리 행위를 제지하지 아니한 채 방치함으로써 원고에게 손해를 가하였으므로, 피고는 C의 사용자로서 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다는 취지로도 주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약 당시 피고가 C의 사용자 지위에 있다고 보기에 충분한 증거가 없고(오히려 이 사건 임대차계약 체결 무렵 피고와 C는 갈등 관계에 있었던 것으로 보인다) C가 피고를 대리하여 이 사건 임대차계약을 체결한 것도 아니므로, 이 부분 원고 주장도 받아들일 수 없다.
- 2) 원고는, 주택임대차보호법 제3조 제4항이 '임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다'고 규정하고 있는 점을 근거로, 원고의 대항요건 구비 여부와 관계없이 피고는 임대인 지위를 승계하는 것으로 보아야 한다는 취지로 주장하는 듯하다. 그러나 주택임대차보호법 제3조의 제목이나 구조, 입법취지 등에 비추어 보면, 임차인이 대항요건을 갖춘 경우에만 임차주택의 양수인이 임대인 지위를 승계하는 것으로 보아야 한다(대법원 1987. 3. 10. 선고 86다카1114 판결, 대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결, 대법원 2018. 6. 19. 선고 2018다201610 판결 등 참조).
- 3) 부당이득반환채무는 기한의 정함이 없는 채무로서 이행의 청구가 있는 다음 날부터 지체책임을 지게 되므로, 위 8,840,000원 중 반소장 제출로써 청구한 것으로 볼 수 있는 7,735,000원(= 8,840,000원 × 35/40, 피고는 반소제기 당시 차임 상당 부당이득금을 월 350,000원으로 계산하여 청구하였다)에 대하여는 반소장 부분 송달일 다음 날부터, 항소장을 제출함으로써 청구취지를 확장한 금액인 나머지 1,105,000원(= 8,840,000원 × 5/40)에 대하여는 항소장 부분 송달일 다음

날부터의 지연손해금을 인정한다.