

서울중앙지방법원 2022. 10. 19 선고 2021나37597 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

대법원 2023. 3. 16 선고 2022다296561 판결

서울중앙지방법원 2022. 10. 19 선고 2021나37597 판결

전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

피고, 항소인 B

변론종결 2022. 8. 24.

판결선고 2022. 10. 19.

제1심판결 서울중앙지방법원 2021. 6. 2. 선고 2020가소139932 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 5,000,000원 및 이에 대하여 2020. 4. 23.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 C은 원고와 피고 사이에서 피고 소유의 서울 용산구 D, 1층을 원고가 임차하여 편의점을 개점하도록 논의하던 중, 2020. 4. 22. 피고를 임대인으로, C을 임차인의 대리인으로 기재하고, 임대차보증금을 5,000만 원으로 하되 계약금 500만 원, 잔금 4,500만 원으로, 특약사항으로 “관리비는 월 200,000원, 건물 리모델링시 임차인은 적극 협조한다”로 각 기재하면서 계약일자, 임대차기간, 임차인 란을 공란으로 하는 부동산임대차계약서를 작성하였다.

나. 피고는 위 임대차계약서에 임대인으로 날인하였고, C은 2020. 4. 22. 위 임대차계약서를 원고 소속 이사 E에게 교부하였다.

다. 원고는 C으로부터 임대차계약서를 교부받은 당일인 2020. 4. 22. 임대차계약서에 기재된 피고의 계좌로 500만 원을 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

원고는, C으로부터 임대차계약서를 교부받고 내부 회의를 거쳐 임차하지 않기로 결정하였는데, 당일 직원의 착오로 계약금에 해당하는 500만 원을 피고에게 송금하였다면서, 피고를 상대로 위 돈의 반환을 구한다.

이에 대하여 피고는, 원고가 위 임대차계약에 따른 계약금을 지급한 후 임대차계약을 해제하였으므로 손해배상에 해당하는 위 계약금은 피고에게 귀속된다고 주장한다.

3. 판 단

가. 무권대리행위의 추인은 무권대리행위가 있음을 알고 그 행위의 효과를 자기에 귀속시키도록 하는 단독행위로서 그 의사표시의 방법에 관하여 일정한 방식이 요구되는 것이 아니므로 명시적이든 묵시적이든 묻지 않는다. 다만, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 진의에 기하여 그 행위의 효과가 자기에 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼 만한 사정이 있어야 하므로 관계되는 여러 사정을 종합적으로 검토하여 신중하게 판단하여야 할 것이다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2016다247223 판결 참조).

나. 갑 1호증, 을 2호증의 각 기재, 당심 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 이사 E와 피고가 직접 만나거나 C을 통하여 간접적으로 이 사건 부동산에 관하여 임대차 계약 체결 여부 및 그 조건에 관하여 협의를 진행해 온 사실, 원고가 2020. 4. 22. 피고에게 500만 원을 지급한 다음날인 2020. 4. 23. 피고는 원고가 이 사건 부동산에서 편의점을 운영하면서 담배소매업을 할 수 있도록 이 사건 부동산을 영업소로 한 기존 담배소매업에 대해 폐업신고를 한 사실, C은 원고로부터 위 임대차를 체결하지 않겠다는 의사를 전달받고 피고에게 이 사건 부동산을 영업소로 하는 담배소매인 신청기간(2020. 4. 29. ~ 2020. 5. 7.) 내 새로운 임차인을 구할 테니 원고에게 계약금 500만 원을 돌려줄 것을 요청한 사실, 피고는 위 계약금을 돌려줄 듯한 태도를 보이기도 하였으나, 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하면서 부동산중개수수료 2,970,000원 등 비용이 발생하자 계약금을 돌려주지 않은 사실이 인정되고, 원고가 C으로부터 이 사건 부동산에 관한 임대차계약서를 교부받은 그날 피고에게 임대차계약상 계약금인 500만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다. 비록 C이 작성하여 원고에게 교부한 임대차계약서에 임대인, 임대차기간 등 일부가 공란으로 되어 있기는 하나, 원고와 피고가 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 체결에 관하여 협의를 해 온 점, 임대차계약서에 임차인의 대리인으로 C이 기재되어 있고, 그 임대차계약서를 교부받은 당일 계약금 500만 원을 피고에게 송금한 점, 이에 피고는 원고가 이 사건 부동산을 임차하여 편의점을 할 수 있도록 즉시 담배소매업 폐업신고를 한 점, C은 피고가 원고가 지급한 계약금 500만 원을 몰취할 것을 우려해 새로운 임차인을 급히 구하면서 피고에게 위 돈을 반환해 줄 것을 요청한 점, 원고는 원고의 직원이 착오로 피고에게 계약금을 보낸 것이라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 권한 없는 직원이 원고의 승낙 없이 독단적으로 임대차계약상 계약금을 보내는 것은 매우

이례적이어서 납득하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고는 원고로부터 대리권을 수여받지 않은 C이 자신을 원고의 대리인으로 기재하여 이 사건 임대차계약을 체결한 사정을 인지하면서도 피고에게 임대차계약에 따른 계약금 500만 원을 지급함으로써 C의 무권대리행위를 묵시적으로 추인하였다고 보는 것이 타당하다.

그렇다면 이 사건 임대차계약은 C이 원고의 대리인으로 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하였을 때로 소급하여 유효하므로, 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 이행을 하지 않겠다는 의사를 표시한 것은 이행거절에 해당한다. 따라서 원고는 피고에게 채무불이행에 따른 손해를 배상하여야 한다.

다. 이 사건 임대차계약 당시 위약금이나 손해배상의 예정에 관한 약정을 한 바는 없으므로 피고는 원고의 채무불이행으로 인한 손해액을 입증하여야 하는데, 피고가 원고로부터 계약금을 받은 다음날 위 계약에 따라 이 사건 부동산에 관한 담배소매업 폐업신고를 한 점, 원고와의 이 사건 임대차계약은 공인중개사의 중개를 거치지 않고 체결된 것으로 중개수수료를 부담하지 않을 것이었는데 원고와의 계약이 파기되고 제3자와 임대차계약을 체결하게 되어 피고가 2,970,000원 상당의 중개수수료를 부담하게 된 점, 한편 원고와의 계약이 파기된 후 C이 이 사건 부동산을 임차할 새로운 임차인을 소개하여 담배소매인 신청기간 내에 임대차계약을 체결함으로써 추가적인 손해를 피할 수 있었던 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 이행을 거절함으로써 인한 피고의 손해액은 이 사건 임대차계약의 계약금인 500만 원 상당으로 봄이 상당하다.

라. 소결론

이 사건 임대차계약이 체결되지 않았거나 원고가 피고에 대하여 임대차계약 해제로 인한 손해배상책임이 없음을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 강재철, 판사 김슬기, 판사 송효섭 휴가로 인하여 서명날인 불능, 재판장, 판 사