

대전지방법원 2023. 5. 18 선고 2022나102947 판결 [보증채무금]

---

## 전 문

원고, 피항소인 겸 항소인

A

피고, 항소인 겸 피항소인

B

변 론 종 결 2023. 3. 30.

판 결 선 고 2023. 5. 18.

제1 심판결 대전지방법원 천안지원 2022. 1. 13. 선고 2021가소114907 판결

## 주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고의 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 피고는 원고에게 3,398,215원 및 이에 대하여 2021. 2. 24.부터 2023. 5. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 항소 및 피고의 나머지 항소를 각 기각한다.
3. 소송총비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항 중 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 5,500,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 9.부터 이 사건 지급명령정본 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 2. 항소취지

### 가. 원고

제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 피고는 원고에게 5,500,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 9.부터 이 사건 지급명령정본 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고의 항소취지를 위와 같이 선택한다).

### 나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 이 사건 임대차계약의 체결

1) 사단법인 C(이하 ‘이 사건 법인’이라 한다)은 지역아동센터의 설립운영 지원 등을 목적으로 2015. 6. 19. 설립된 법인으로, 천안시로부터 지역아동센터 사업 인가를 받아 2015. 7. 31.부터 ‘D센터’(이하 ‘이 사건 센터’라 한다)를, 2019. 10. 1.부터 ‘E센터’를 각 운영하고 있다.

2) 피고는 이 사건 법인의 실질적 운영자이자 천안시 동남구 F건물 G호, H호(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)의 소유자로, 2020. 2.경 이 사건 센터의 소재지를 이 사건 상가로 이전하려는 계획을 세우게 되었다.

3) 원고는 2020. 10. 23. 피고로부터 이 사건 상가를 이 사건 센터 용도로 보증금 20,000,000원(계약금 1,000,000원은 계약 체결 시, 중도금 2,000,000원은 2020. 11. 25.부터 2021. 2. 25.까지 매달 500,000원 씩, 잔금 17,000,000원은 2021. 3. 1. 각 지급하기로 함),

월차임 500,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2020. 11. 1.부터 2024. 10. 30.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였는데, 위 계약 제3조는 “임차인은 임차 상가건물을 지역아동센터운영(업종)을 위한 용도로 사용한다”고 정하고 있었다.

4) 한편 원고는 같은 날 이 사건 법인과 사이에 다음과 같은 내용의 근로계약을 체결하였다.

1. 채용일자 : 2020. 10. 23.
2. 근로개시일 : 2020. 11. 1.
3. 근무장소 : 이 사건 센터
4. 업무의 내용 : 지역아동센터 지원사업안내에 따른 시설장 업무 전반, 법인 관련 업무협조 등.
5. 임금 : 충청남도 지역아동센터 인건비 지원에 따른다.

#### **10. 지역아동센터 지원사업안내 운영규정에 따라 복무한다.**

5) 원고는 피고에게 보증금 명목으로 2020. 10. 26. 1,500,000원, 2021. 1. 8. 4,000,000원을 각 지급하였다.

6) 원고는 2020. 11. 30. 이 사건 센터를 사회복지시설로 신고하고 천안시장으로부터 신고증을 발급받았는데, 위 신고증에는 이 사건 센터의 ‘운영법인 또는 운영자명’이 이 사건 법인으로, ‘시설의 장’이 원고로 각 기재되어 있었다.

7) 한편 원고는 2021. 1.경 이 사건 센터의 고유번호를 발급받으려고 하였는데 세무서에서는 이 사건 상가에 관한 임대차계약서가 이 사건 법인 명의로 작성되어야한다고 안내를 하였고, 원고와 피고는 2021. 1. 20. 이 사건 법인이 피고로부터 이 사건 상가를 임차한다는 내용의 별도의 임대차계약서를 작성하면서 원고를 이 사건 법인의 대리인으로 표시하였다.

#### **나. 원고와 피고 사이의 분쟁**

1) 이후 원고와 피고 사이에 이 사건 센터 운영에 관하여 지속적으로 분쟁이 발생하였고, 원고는 2021. 2. 5. 피고에게 2021. 2.말까지만 이 사건 센터에서 근무하겠다는 취지로 이야기하였다.

2) 그러자 피고는 2021. 2. 6. 원고에게 이 사건 센터와 관련된 회계자료 등을 제출하여 달라고 요구하면서 사직서도 작성하여 제출할 것을 요구하였고, 원고가 이를 제출하지 않자 2021. 2. 8. 원고에게 사직 통보를 하였다.

3) 원고는 이 사건 법인으로부터 2021. 2. 8. 부당하게 해고당했다고 주장하며 충남지방노동위원회에 부당해고 구제를 신청하였으나, 위 위원회는 원고가 2021. 2. 5. 스스로 사직 의사를 표시한 것으로 보인다고 이 사건 근로계약이 합의 해지되었으므로 해고가 존재하지 않는다는 이유로 2021. 4. 20. 원고의 구제신청을 기각하는 판정을 하였다.

4) 원고는 이에 불복하여 중앙노동위원회에 재심을 신청하였는데, 위 위원회는 2021. 2. 5. 당시 원고와 이 사건 법인 사이에 근로관계종료에 대한 명확한 의사의 합치가 이루어졌다고 보기 어려우므로 피고가 2021. 2. 8. 원고에게 사직 통보를 한 것은 부당해고에 해당한다는 이유로 2021. 7. 12. 위 초심판정을 취소하고 원고의 구제 신청을 인용하는 판정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 10호증, 을 제1 내지 17, 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29, 30호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고 주장의 요지

이 사건 임대차계약은 다음과 같은 이유로 부존재하거나 취소 내지 해지되었으므로, 피고는 원고로부터 보증금 명목으로 지급받은 5,500,000원을 부당이득 내지 원상회복으로 반환할 의무가 있다.

가. 이 사건 임대차계약은 원래부터 이 사건 센터의 운영주체인 이 사건 법인과 피고 사이에 체결된 것이고 원고와 피고 사이에 체결된 것이 아니다.

나. 원고는 피고의 기망으로 원고가 이 사건 센터의 운영주체가 된다는 착오에 빠져 이 사건 임대차계약을 체결하게 되었으므로 위 계약은 사기에 의한 의사표시 또는 착오에 의한 의사표시로 원고의 취소 의사표시에 의하여 취소되었다.

다. 원고와 피고는 2021. 1. 20. 이 사건 법인이 피고로부터 이 사건 상가를 임차한다는 내용의 임대차계약서를 새로이 작성하였으므로 이 사건 임대차계약은 위 시점에 당연히 해지되었고, 설령 그렇지 않더라도 원고가 이 사건 법인으로부터 해고되면서 해지되었다.

## 3. 판단

## 가. 이 사건 임대차계약의 당사자

### 1) 관련 법리

계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이다. 당사자들의 의사가 일치하는 경우에는 그 의사에 따라 계약의 당사자를 확정해야 한다. 그러나 당사자들의 의사가 합치되지 않는 경우에는 의사표시 상대방의 관점에서 합리적인 사람이라면 누구를 계약의 당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 판단해야 한다. 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자 내심에 있는 의사가 어떠한지와 관계없이 서면의 기재 내용에 따라 당사자가 표시행위에 부여한 의미를 합리적으로 해석해야 한다. 이 경우 문언의 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정해야 한다(대법원 2019. 9. 10. 선고, 2016다237691 판결 등 참조).

### 2) 구체적 판단

위 법리에 앞서 본 기초사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 피고는 이 사건 임대차계약서를 작성하면서 원고와 피고를 각 당사자로 기재하였던 점, ② 원고는 이 사건 법인과 사이에 근로계약을 체결하여 이 사건 센터의 시설장으로 근무하기로 하면서 센터 소재지의 확보 목적으로 이 사건 임대차계약을 체결하게 된 것으로 보이는 점, ③ 원고는 이 사건 임대차계약 체결 후 피고에게 보증금 명목으로 합계 5,500,000원을 지급하기도 한 점 등을 비추어 보면 이 사건 임대차계약의 당사자는 원고와 피고로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 임대차계약이 이 사건 법인과 피고 사이에 체결되었다는 원고의 주장은 이유 없다.

## 나. 사기 내지 착오에 의한 의사표시 여부

### 1) 관련 법리

가) 사기에 의한 의사표시란 타인의 기망행위로 말미암아 착오에 빠지게 된 결과 어떠한 의사표시를 하게 되는 경우이므로 거기에는 의사와 표시의 불일치가 있을 수 없고, 단지 의사의 형성과정 즉

의사표시의 동기에 착오가 있는 것에 불과하다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다43824 판결 등 참조).

나) 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 할 것이다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

## 2) 구체적 판단

위 법리에 앞서 본 기초사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 피고의 기망으로 원고가 이 사건 센터의 운영주체가 된다는 착오에 빠져 이 사건 임대차계약을 체결하였음을 인정하기 부족하고, 오히려 원고는 이 사건 임대차계약 체결 당시부터 이 사건 센터의 운영주체가 원고가 아닌 이 사건 법인이라는 사실을 알고 있었던 것으로 보인다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

가) 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 같은 날 이 사건 법인과 사이에 원고가 이 사건 센터의 시설장으로 근무하기로 하는 내용의 근로계약을 체결하였는데, 위와 같은 근로계약의 내용에 비추어 보았을 때 원고로서는 이 사건 센터의 운영주체가 원고가 아닌 이 사건 법인이라는 사실을 충분히 알 수 있었을 것으로 보인다.

나) 원고는 2020. 11. 30. 이 사건 센터를 사회복지시설로 신고하고 천안시장으로부터 신고증을 발급받았는데, 위 신고증에 이 사건 센터의 ‘운영법인 또는 운영자명’이 원고가 아니라 이 사건 법인으로 기재되어 있었음에도 원고가 이와 관련하여 피고나 이 사건 법인 측에 어떠한 이익을 제기하였다고 보이지 않는다.

다) 또한 원고는 2021. 1.경 이 사건 센터의 고유번호를 발급받는 과정에서 세무서로부터 이 사건 상가에 관한 임대차계약서가 이 사건 법인 명의로 작성되어야 한다는 안내를 받았음에도, 피고나 이 사건 법인 측에 임대차계약서가 이 사건 법인 명의로 작성되어야 하는 이유 등과 관련하여 아무런

이익을 제기하지 않고 오히려 이 사건 법인의 대리인 자격으로 피고와 사이에 피고와 이 사건 법인을 당사자로 하는 별도의 임대차계약을 작성한 것으로 보인다.

다. 이 사건 임대차계약의 해지 여부

#### 1) 관련 법리

계약이 합의해지되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 것이지만, 계약의 합의해지는 명시적인 경우뿐만 아니라 묵시적으로도 이루어질 수 있는 것이므로 계약 후 당사자 쌍방의 계약 실현 의사의 결여 또는 포기가 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용에 의하여 객관적으로 일치하는 경우에는, 그 계약은 계약을 실현하지 아니할 당사자 쌍방의 의사가 일치됨으로써 묵시적으로 해지되었다고 해석함이 상당하다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다5336, 5343 판결 등 참조).

#### 2) 구체적 판단

가) 먼저 원고는 이 사건 임대차계약이 원고와 피고가 새로이 임대차계약을 작성한 2021. 1. 20. 해지되었다는 취지로 주장하나, 앞서 본 기초사실과 앞서 등 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 피고가 새로이 임대차계약을 작성한 것은 세무서에서 이 사건 센터의 고유번호를 발급받기 위하여는 이 사건 상가에 관한 임대차계약서가 이 사건 법인 명의로 작성되어야 한다고 안내하였기 때문으로 보이는 점, ② 원고는 위 별도 임대차계약을 작성한 후에도 2021. 2. 8. 전까지 이 사건 센터의 시설장으로 근무한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약이 2021. 1. 20. 해지되었다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들여지지 않는다.

나) 반면 위 법리에 앞서 본 기초사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 적어도 2021. 2. 23.에는 계약을 실현하지 아니할 당사자 쌍방의 의사가 일치됨으로써 묵시적으로 해지되었다고 봄이 타당하다.

(1) 피고는 2021. 2. 8. 원고에게 “원고가 퇴직 의사를 전달한 부분에 대하여 이 사건 법인이 원고의 사직 처리를 알린다.”는 취지의 문자메시지를 보내면서 원고에게 OTP카드의 반납을 요구하였는데, 원고는 2021. 2. 9. 피고에게 “사퇴한 적 없고 다음주 정상 출근해서 필요한 업무 처리하겠습니다. 제가 임차한 제 시설입니다. 제 허락 없이 들어간 사람들은 모두 주거침입죄로 고소하겠습니다.”라는 문자메시지를 송부하였다.

(2) 원고는 2021. 2. 17. 피고에게 OPT카드를 반납하였는데 피고는 2021. 2. 18. 원고에게 카드 반납에 감사하면서 “잘 마무리하실 의향이 있으시다면 좋은 방안을 모색하시어 연락주시기 바랍니다.”라고 문자메시지를 보냈고, 원고는 추후에 I을 통하여 연락하라고 하였다.

(3) I은 원고의 위임을 받아 2021. 2. 23. 피고에게 보증금의 반환 및 해고수당 2,500,000원, 기타 자부담 비용 2,000,000원의 지급을 요구하면서, 피고가 이를 지급하면 부당해고 구제신청은 취하하겠다고 하였는데, 원고는 I에게 “명예훼손과 업무방해 고소 준비 중이니 그것 준비나 하시라고 하세요. 자진퇴사가 부당해고가 됩니까? 문자하시지 마세요. 협박으로 간주하겠습니다.”라고 하면서도 보증금 반환 자체에 대하여는 다투지 않은 것으로 보인다.

(4) 비록 I이 원고의 위 문자메시지에 대하여 “선생님의 말은 보증금 등을 모두 주지 않겠다는 뜻으로 알겠습니다.”라며 임차인의 권리를 행사하겠다고 하였고, 이에 대하여 원고가 “그러면 피고가 임차인으로서 보증금과 월세를 납부해라”라고 반발하기는 하였으나, 이는 원고 측에서 보증금 외에 해고수당과 기타 비용을 추가로 요구함에 따라 발생한 다툼으로 보이고, 이 사건 임대차계약의 해지 자체에 대하여는 2021. 2. 23. 시점에 당사자 간의 의사가 합치하였다고 봄이 타당하다.

(5) 원고는 2021. 2. 8. 무렵부터 이 사건 상가를 전혀 사용하지 못하였고, 피고는 이 사건 센터의 시설장을 신규 채용하여 2021. 3. 1.부터 근무하도록 하였다.

#### 라. 피고의 보증금 반환의무의 범위

앞서 본 인정사실에 의하면, 피고는 원고가 보증금 명목으로 지급한 5,500,000원에서 이 사건 임대차계약 체결일인 2020. 11. 1.부터 해지일인 2021. 2. 23.까지의 미지급차임 2,101,785원[= 부가가치세 포함 월세 550,000원 × (3개월+23일/28일)]을 공제하고 남은 3,398,215원(=

5,500,000원 - 2,101,785원) 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약의 해지 다음날인 2021. 2.

24.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인

2023. 5. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한

특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는

기각하여야 한다. 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 부분은 이와 결론을 달리하여

부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로

하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 최병준, 판사 이소민, 판사 이호영