

부산지방법원 동부지원 2014. 2. 13 선고 2013가단13155 판결 [임차권확인 등]

재판경과

부산지방법원 2015. 9. 23 선고 2014나41589 판결

부산지방법원 동부지원 2014. 2. 13 선고 2013가단13155 판결

전문

원고 A

피고 1. B

2. 한국◇◇◇◇사협회

3. C

4. D

변론종결 2014. 1. 23.

판결선고 2014. 2. 13.

주문

1. 원고와 피고 B 사이에서, 원고가 부산 수영구 E건물 제1013호에 관하여 2012. 9. 3.자 임대차계약에 따른 임차권자임을 확인한다.

2. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 한국◇◇◇◇사협회, C, D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지: 주문과 같다.

예비적 청구취지: 피고들은 각자 원고에게 8,000만 원과 이에 대하여 이 사건 청구취지변경 및 청구원인보충서 송달 다음 날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 한국◇◇◇◇사협회는 원고에게 8,000만 원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고의 청구원인

가. 주위적 청구원인

원고는 2012. 9. 7. 피고 B를 대리한 F으로부터 위 피고 소유의 주문 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 임대차보증금은 8,000만 원, 임대차기간은 '2012. 9. 7.부터 2014. 9. 6.까지'로 각 정하여 임대받았다(이하 '이 사건 임대차'라 한다). 피고 B은 당시 F에게 이 사건 임대차의 대리권한을 위임하였으므로 이 사건 임대차는 적법하게 체결되었고, 원고는 이 사건 임대차에 따른 임차권자이다. 설령 F의 대리가 무권대리였다 하더라도 이는 권한을 넘은 표현대리에 해당하므로, 원고는 피고 B에 대하여 유효한 이 사건 임대차에 따른 임차권자이다.

나. 예비적 청구원인

피고 D은 원고 측에서 이 사건 임대차를 중개하면서 그 귀책사유로 F으로 하여금 중개행위를 빙자해 임대차보증금 8,000만 원을 편취하게 함으로써 원고에게 같은 액수 상당의 손해를 입혔고, 피고 C은 피고 D의 사용자로서 피고 D의 위 불법행위로 인한 사용자책임을 부담하며, 피고 한국◇◇◇◇사협회는 피고 C과 체결한 공제계약에 따라 원고의 손해를 배상할 책임이 있다. 또한 F은 위와 같은 편취로써 원고에게 손해를 입혔고, 피고 B은 F에게 이 사건 아파트의 임대차와 관리를 위임한 사용자로서 F의 위 불법행위로 인한 사용자책임을 부담한다. 나아가 위 책임들과 별도로, 피고 한국◇◇◇◇사협회는 G(F의 사용자)과 체결한 공제계약에 따라 원고의 손해를 배상할 책임이 있다.

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 인정사실

갑 제2에서 8, 11, 13호증(각 가지번호 포함), 이 법원의 ○○○○○○○ 주식회사에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

(1) G은 부산 수영구 E건물 102호에서 "H공인중개사사무소(이하 '이 사건 중개업소'라 한다)"라는 중개업소를 운영하였고, F은 이 사건 중개업소에 소속된 직원이었다. 피고 D은 피고 C이 운영하는 부산 해운대구 I상가 102호 소재 "J공인중개사사무소"에 소속된 직원이었다.

(2) 원고와 K(원고의 남편)은 2012. 7. 말 무렵 피고 D의 광고를 보고 J공인중개사사무소를 방문하여 이 사건 아파트를 소개받은 후, 위 피고를 따라 이 사건 중개업소를 방문하여 F의 안내로 이 사건 아파트 내부를 둘러보았다. 당시 이 사건 아파트에는 거주자가 없었고, F은 그 출입문 비밀번호를 알고 있었다.

(3) 원고와 K은 그 무렵 이 사건 아파트를 임대받기로 결정하고, 피고 D이 시키는 대로 이 사건

중개업소를 방문하여 위 피고와 F로부터 이 사건 아파트의 권리관계를 설명 받았다. 그 후, 원고는 2012. 8. 3.부터 같은 달 7.까지 피고 D에게 임대차 가계약금 400만 원을 송금하였고, 피고 D은 그 무렵 원고에게 "계약금은 부동산에서 수령 후 임대인에게 송금함"이라고 기재된 J공인중개사사무소 명의의 영수증(갑 제6호증)을 주었다.

(4) K은 원고를 대신하여 2012. 9. 7. 임대차 계약을 체결하고자 이 사건 중개업소를 방문하였다. 그런데 당시 이 사건 중개업소에는 피고 D과 F만 있었고, 피고 B 측 사람은 없었다. F은 '자신이 피고 B에게 오늘 계약서를 작성하고 보증금을 받겠다고 말했는데, 위 피고는 지금 중국에 있어서 오지 못했으니, 계약서를 작성하면 1주일 이내에 위 피고로부터 위임장 등을 받아 전해주겠다'고 말하고, 피고 D은 'F은 내가 잘 아는 사람이니 내가 나서서라도 위임장 등을 꼭 받아주겠다'고 약속하면서 K에게 계약서작성을 권유하였다.1)

(5) 이에 K은 이 사건 임대차의 계약서(갑 제2호증)를 작성하였는데, 당시 F은 위 계약서의 임대인란에 전화번호 'L'만을 기재하였다. 그런데 위 전화번호는 'M'의 것이었고 그는 피고 B 측과 아무런 관련도 없었다. K은 계약서 작성 후에 위 전화번호로 전화를 걸었는데, 어떤 여자가 받아서는 피고 B의 어머니를 자처하며 '피고 B은 중국에 있고 10월에 귀국할 예정이라 이 사건 임대차를 직접 체결하지 못하며, 피고 B 측에서 이 사건 중개업소에 이 사건 임대차의 대리권한을 위임하였으니 원고는 이 사건 중개업소의 계좌로 임대차보증금을 송금하면 된다'는 취지로 말하였다.2) 원고와 K은 위 말을 믿고 그 무렵 이 사건 중개업소의 계좌로 임대차보증금의 잔금 7,600만 원을 송금하였고, 2012. 9. 11. 위 계약서에 확정일자를 받아 2012. 10. 무렵 이 사건 아파트에 입주하였다. 한편, 원고는 2012. 9. 12. 피고 D에게 이 사건 임대차의 중개수수료 35만 원을 송금하였다.3)

나. 판단

(1) 피고 B이 F에게 이 사건 임대차의 대리권한을 위임하였는지
을가 제1호증 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 B이 이 사건 임대차 전에 F에게 '이 사건 아파트를 임대차보증금 1,000만 원 및 임대료 월 65만 원에 임대할 대리권한'을 위임한 사실은 인정되나,

나아가 '이 사건 아파트를 임대차보증금 8,000만 원에 임대료는 없이 임대할 대리권한'을 위임한 사실을 인정할 증거는 없으므로, 피고 B은 F에게 이 사건 임대차의 대리권한을 위임하였다고 볼 수 없다.

(2) F의 이 사건 임대차 대리가 표현대리에 해당하는지

(가) 한편, 피고 B이 F에게 비록 다른 내용의 임대차이기는 하나 '임대차의 대리권한'을 위임한 사실은 위 (1)항에서 본 바와 같다. 나아가 위 인정사실로부터 알 수 있는 다음의 사정들에 비추어 보면, 원고는 F의 이러한 '권한을 넘은 무권대리'에 관하여 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었던 것으로 평가된다.

① F은 이 사건 중개업소에서 근무하며 이 사건 아파트의 출입문 비밀번호를 알고 있는 등, 적법한 대리권자의 외관을 충분히 갖추고 있었다. 비록 원고가 피고 B을 직접 만나지도 못하였고 대리권한에 관한 객관적 증빙도 확인하지 못하였지만, 이는 원고가 중개인들이 설명하는 상당한 이유를 믿었기 때문으로 보인다.

② 원고가 '중개업소 근무자인 F이 권한을 넘어 임대차 계약을 대리할 가능성'까지 염두에 두고서 중개인들의 설명을 의심하고 그 진부를 확인할 자료를 요구하거나 다른 중개업소를 통하여 별도로 F의 대리권한을 확인하기는 현실적으로 어려웠을 것으로 보인다.

③ 원고는 임대차보증금 송금 전에 임대인 측 전화번호로 전화를 걸어 대리권한을 확인하였던바, 비록 그 전화번호가 임대인 측과는 실제 무관한 것으로 후에 밝혀졌으나, 원고가 계약서에 기재된 전화번호의 진실성을 의심하고 통화자의 신원을 별도로 확인하기를 기대하기는 현실적으로 어려웠을 것으로 보인다.

④ 이 사건 임대차는 실질적으로 F과 피고 D에 의하여 공동으로 중개되었고, 원고는 F의 언동 뿐 아니라 자신 측 중개인인 피고 D의 언동으로 인하여 F의 대리권한을 더욱 강하게 신뢰하였던 것으로 보인다.

⑤ 비록 원고가 임대인의 계좌로 계약금이나 임대차보증금을 송금하지는 아니하였으나, 원고는 이를 모두 중개업소의 계좌로 송금하였다.

(나) 이에 대하여 피고 B이 주장하는 다른 사정들(원고가 가계약금 송금시부터 잔금을 송금시까지 약 한 달 동안 임대인을 직접 만나지 아니한 점, 원고가 임대인의 신분증 · 위임장 · 인감증명서를 통하여 대리권한을 확인하지 아니한 점, 원고가 임대인의 것이 아닌 계좌로 보증금을 송금한 점, 원고가 F의 신원조차 확인하지 아니하여 그를 이 사건 중개업소 운영자로 오인한 점, 임대인이 이 사건 임대차 당시 국내에 있었던 점, 원고는 이 사건 아파트 주변의 다른 중개업소에서 F의 대리권한을 조사할 수 있었던 점 등)은 위 판단에 영향을 미치기 어려운 것으로 보인다.

(3) 소결론

따라서 이 사건 임대차에 관한 F의 무권대리는 민법 제126조에 따른 '권한을 넘은 표현대리'에 해당하므로, 이 사건 임대차는 피고 B에 대하여 유효하다.

3. 결론

그렇다면, 원고는 피고 B와 사이에서 이 사건 임대차에 따른 임차권자이고, 피고 B이 원고의 임차권을 다투는 이상 그 확인을 구할 이익도 있으므로, 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 정욱도

- 1) 피고 D은 이 항에 기재된 자신의 관여 사실을 부인한다. 그러나 위 (3)항에서 본 바와 같이 위 피고가 원고에게 영수증을 주고 원고가 위 피고에게 가계약금을 송금한 사실 및 아래 (5)항 말미에서 보는 바와 같이 원고가 위 피고에게 중개수수료를 송금한 사실에 비추어 보면, 피고 D(J공인중개사사무소)은 비록 계약서에는 중개인으로 기재되지 아니하였지만 '원고 측 중개인'으로서 그 체결에 원고의 주장과 같이 실질적으로 관여한 것으로 보인다.
- 2) 이러한 통화 사실을 직접 인정할 증거는 없으나, 그 입증은 원고의 책임 없는 사유로 인하여 실질적으로 불가능한 것으로 보이는바(이 법원의 주식회사 ○○○에 대한 사실조회 결과 참조),

원고의 주장이 충분히 구체적일 뿐 아니라 객관적 정황에 비추어 개연적인 점을 고려하여 이를 인정한다.

3)피고 D은 '위 중개수수료는 실질적으로 자신에게 지급된 것이 아니라 F에게 지급된 것이고, 자신은 이를 전달하기만 하였을 뿐'이라고 주장하면서 이 부분 사실을 부인한다. 그러나 중개수수료가 피고 D과의 논의를 거쳐 결정된 경위에 관한 원고의 주장내용(소장 제14면 참조)이 구체적이고 개연적인 반면, 위 피고는 원고의 이러한 주장을 제대로 반박하지 아니한 채 "원고는 자신에게 알리지 않고 임의로 자신의 계좌에 'F에게 지급할 중개수수료' 35만 원을 송금하였고, 자신은 원고로부터 아무 연락도 못 받은 채 F으로부터 그 사실을 뒤늦게 전해 듣고는 F에게 곧바로 현금으로 35만 원을 지급해 이를 전달하였다"는 취지로 주장하는바, 이러한 위 피고의 주장은 부동산 거래의 관행이라든가 경험칙에 반하여(더욱이 위 피고가 F에게 현금 35만 원을 지급한 사실을 인정할 증거도 없다) 믿을 수 없다.