

대전지방법원 2021. 10. 21 선고 2020나1743 판결 [임차보증금반환 청구]

재판경과

대전지방법원 2021. 10. 21 선고 2020나1743 판결

대전지방법원 홍성지원 2020. 7. 3 선고 2019가단2926 판결

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 충청우산

담당변호사 윤영훈

피고, 피항소인 B

변론종결 2021. 9. 9.

판결선고 2021. 10. 21.

제1심판결 대전지방법원 홍성지원 2020. 7. 3. 선고 2019가단2926 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 5,200만 원 및 이에 대하여 2014. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않다. 제1심이 적법하게 채택하여 조사한 증거에 이 법원에서 추가로 채택하여 조사한 증거를 보태어 보더라도, 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다. 이에 이 법원의 판결이유는 제1심판결 이유 2면 4행의 “800만 원”을 “700만 원”으로 고치고 아래와 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 원고는 이 법원에 이르러서도, 이 사건 임대차계약의 임대인인 피고에게 임차보증금 1억 원을 지급하였다고 주장하면서, 연체차임을 공제하고 남은 임차보증금 6,200만 원 중 이미 지급받은 1,000만 원을 제한 나머지 5,200만 원의 반환을 구하고 있다.

나. 그러나 갑 제1호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 상가에 관하여 최종적으로 작성된 것으로 보이는 임대차계약서(갑 제1호증)의 임대인 란에는 원고가, 임차인 란에는 피고의 아들인 F이 각 기재되어 있고, 피고는 F의 대리인으로 기재되어 있으며, 처분문서인 위 계약서가 통정허위표시에 의하여 허위로 작성된 것이라고 볼 만한 뚜렷한 근거가 없는 점, ② 원고는 피고가 2014. 4. 23.자 약정서(을 제2호증, 이하 ‘이 사건 약정서’라 한다)의 약정인 란에 서명한 것을 들어 피고를 이 사건 임대차계약의 당사자로 보아야 한다고 주장하나, 위 약정서의 약정인 란에 원고가 아닌 E이 서명한 것을 보면, 위 약정서에 서명한 사람이 반드시 이 사건 임대차계약의 당사자와 일치한다고 보기 어려운 점 등을 종합하여 볼 때, 이

사건 임대차계약의 임대인은 피고가 아닌 'F'으로 봄이 상당하다.

다. 게다가 갑 제18호증, 을 제2호증, 제3호증의1, 제4호증의 각 기재, 당심 증인 E의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 설령 피고를 이 사건 임대차계약의 임대인으로 보더라도, 원고가 제출한 증거와 당심 증인 E의 일부 증언만으로는 원고가 피고로부터 보증금을 반환받을 권리를 가지고 있다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고는 대전지방법원 홍성지원 2017가단1431호로 F을 상대로 하여 이 사건 임대차계약의 보증금 1억 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였으나, 2018. 10. 31. 위 법원으로부터 'E을 이 사건 임대차계약의 임차인으로 봄이 타당하다'는 이유로 청구기각 판결을 선고받았고, 위 판결이 그대로 확정되었다.

② E은 이 법원에 증인으로 출석하여 '1억 원을 원고로부터 받아서 피고에게 지급했다'거나 'I, J 등 명의로 수차례에 걸쳐 약 9,400만 원 정도를 F에게 송금하였다'는 등으로 증언한 바 있으나, 원고가 피고 또는 F에게 이 사건 임대차계약에 정한 임차보증금을 지급하였다고 볼 만한 직접적인 금융자료는 없다. 뿐만 아니라 원, 피고 및 E의 종전 사업관계 등을 염두에 두면, 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 보증금지급의무를 이행하였다고 단언하기 어렵다.

③ 피고는 K(L)으로부터 "E은 신용불량자로서 계약을 할 수 없어서 본인과 원고에게 임대계약서와 사업자등록을 하게 한 것입니다. 보증금은 돈이 없어서 주지 못하고 월세만 지불한 것으로 알고 있습니다."라는 내용의 사실확인서(을 제4호증)를 작성받아 증거로 제출하기도 하였다.

④ E은 2014. 4. 23. 피고에게 'D 웨딩홀과 충남 예산군 M 소재 N 웨딩홀 2곳의 연체차임과 보증금에 대하여 전부 결산하여 계산이 완료되었으므로 추후 일체의 이의를 제기하지 아니한다'는 내용의 이 사건 약정서를 작성해주었다. E은 원고와 동업하여 이 사건 상가에서 'D 웨딩홀'을 운영하면서 원고로부터 포괄적인 권한을 수여받아 원고를 대리하거나 원고 명의로 각종 법률행위를 한 것으로 보이는바, 설령 원고가 이 사건 상가를 임차하면서 피고에게 이 사건 임대차계약에 정한 보증금의 전부 또는 일부를 지급하였다 하더라도 E이 피고와의 정산 후에 위와 같은 내용으로 약정서를 작성해주었다면, E은 원고를 적법하게 대리하여 피고로부터 보증금반환의무를 이행받거나 잔존 보증금반환의무를 면제해주었다고 봄이 상당하다.

라. 따라서 원고의 주장은 어느 모로 보나 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김매경, 판사 이정호, 판사 신옥영