의정부지방법원 2017. 6. 29 선고 2015가단107212 판결 [임차권존재확인 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 1. C

2. D

3. E

변론 종결 2017. 6. 1.

판결 선고 2017. 6. 29.

주 문

1. 원고들의 주위적 청구를 각 기각한다.

2. 피고 E은 망 F으로부터 상속받은 재산 범위 내에서 원고 A에게는 38,785,296원, 원고 B에게는 43,094,773원 및 위 각 금원에 대하여 2015. 8. 13.부터 2017. 6. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

3. 피고 C은 피고 E과 각자 제2항 기재 금원 중 원고 A에게는 27,149,707원, 원고 B에게는 30,166,341원 및 위 각 금원에 대하여 2017. 5. 12.부터 2017. 6. 29.까지는연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

4. 원고들의 예비적 청구 중 피고 C, E에 대한 각 나머지 청구와 피고 D에 대한 청구를 각 기각한다.

5. 소송비용 중 원고들과 피고 C 사이에 발생한 부분의 2/3는 원고들이, 나머지는 피고 C이 부담하고,

원고들과 피고 E 사이에 발생한 부분의 2/5는 원고들이, 나머지는 피고 E이 부담하며, 원고들과 피고 D 사이에 발생한 부분은 원고들이 부담한다.

6. 제2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청구 취지

주위적 청구취지

원고 A이 피고 C과 별지 목록 제1항 부동산에 대해 2014. 5. 13. 체결한 임대차계약, 원고 B가 위 피고와 별지 목록 제2항 부동산에 대해 2014. 11. 21. 체결한 임대차계약이 각 유효임을 확인한다.

예비적 청구취지

피고들은 각자, 원고 A에게 5,000만 원, 원고 B에게 5,500만 원 및 위 각 금원에 대하여 각 이 사건 소장부본 송달일 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15% 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 C의 주택 소유

원고는 1989. 12. 13. 별지 목록 기재 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)의 소유권을 취득한 이후로 현재까지 위 주택을 소유하고 있다.

나. 피고 C과 F 사이의 임대차계약 체결

1) 피고 C은 2008. 10. 28. F과 사이에서 이 사건 주택 중 1, 2층 부분에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 250,000원, 임대차기간 2008. 11. 28.부터2010. 11. 27.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다(이하 위 임대차계약을 '제1 임대차계약'이라 한다).

2) 피고 D는 부동산중개업자로서 제1 임대차계약을 중개하였다.

다. 원고들의 임대차계약 체결 및 주택 점유

1) 제1 임대차계약이 수차례에 걸쳐 묵시적으로 갱신되어 오던 중, F은 피고 C을 임대인으로 하여 2014. 5. 13. 원고 A과 사이에서 이 사건 주택 중 2층 부분에 관하여 임대차보증금 45,000,000원, 임대차기간 2014. 6. 6.부터 2016. 6. 6.까지로, 2014.11. 21. 원고 B와 사이에서 이 사건 주택 중 1층 부분에 관하여 임대차보증금50,000,000원, 임대차기간 2014. 12. 17.부터 2016. 12. 17.까지로 정하여 각 임대차계약을 체결하였다(이하에서는 위 각 임대차계약을 '제2 임대차계약'이라 한다).

2) 변론종결일 현재 원고 A은 이 사건 주택 중 2층 부분을, 원고 B는 이 사건주택 중 1층 부분을 각 점유하고 있다.

라. F의 사망

F은 2015. 3. 16. 사망하였고, 상속인으로는 처 G과 자 피고 E이 있으며, G은 이 법원에 상속포기신고을 하여 2015. 6. 18. 위 신고가 수리되었고, 피고 E은 이 법원에 2015. 5. 15. 한정승인신고를 하여 2015. 10. 21. 위 신고가 수리되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8호증, 을다제1호증, 을다제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고들의 주장

1) 망 F은 원고로부터 이 사건 주택의 임대에 관하여 대리권을 수여받아 피고들과 사이에서 제2 임대차계약을 체결하였다.

2) 설령 대리권을 수여받은 사실이 없다고 하더라도 망 F은 원고로부터 이 사건주택의 관리에 관하여 대리권을 수여받아 이를 관리하여 오던 중 이를 기본대리권으로 하여 피고들과 사이에서 제2 임대차계약을 체결하였고, 원고들은 망 F에게 원고를 대리하여 이 사건 주택을 임대할 권한이 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있다.

3) 따라서 제2 임대차계약은 원고들과 피고 C 사이에서 적법하게 체결된 것으로 서 그 유효한 임대차계약이다.

나. 유권대리 주장에 대한 판단

살피건대, 을 제1호증(위임장)은 그 진정성립을 인정할 자료가 없어 증거로 삼을 수 없고, 을 제2 내지 8호증, 을 제10호증, 을 제11호증, 을 제13호증의 각 기재에 의하면 망 F은 피고 C과 사이에서 제1 임대차계약을 체결하면서 피고 C으로부터 이사건 주택의 전대에 대하여 동의를 받은 사실, 망 F이 부동산중개업자 H의 중개로 피고 C을 임대인으로 하여 원고들에게 앞서 본 바와 같이 이 사건 주택 중 위 각 점유부분을 임대하면서 임대차계약서에 피고 C 명의의 인장을 날인한 사실, 망 F은 원고들로부터 제2 임대차계약에 따른 임대차보증금을 수령하고 원고들에게 보증금영수증을 교부하면서 위 영수증에 피고 C 명의로 된 인장을 날인하여 사실1), 망 F은 이 사건주택의 지붕에 하자가 발생하자 이를 수리하기도 하였던 사실을 인정할 수 있으나 위인정사실만으로는 피고 C이 망 F에게 이 사건 주택을 임대할 대리권을 수여하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 표현대리 주장에 대한 판단

1) 기본대리권의 존재 여부에 대하여

살피건대, 앞서 본 인정사실에 갑 제10호증의 기재, 증인 H의 증언, 피고 C,D의 각 본인신문결과를

종합하면, 피고 C은 2008. 10. 28. 망 F과 사이에서 제1 임대차계약을 체결하고 위 임대차계약 체결 이후부터 망 F이 사망할 당시까지 망 F에게 이 사건 주택의 수선 등 관리업무를 맡기었고, 수리 등 관리에 소요되는 비용을 감안하여 제1 임대차계약의 월 차임을 일부 면제하거나 월 차임을 비교적 저렴한 액수로 정하였으며, 이에 따라 F은 이 사건 주택의 지붕의 방수공사를 시공하면서 500만 원을 지출하는 등으로 이 사건 주택의 관리업무를 담당하여 온 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 망 F은 피고 C으로부터 이 사건 주택을 관리할 권한을 수여받았다고 봄이 상당하고, 망 F이 피고 C으로부터 수여받은 위와 같은 이 사건 주택의 관리권한은 기본대리권에 해당한다고 할 것이다.

2) 대리권이 존재한다고 믿을 만한 정당한 이유의 존재 여부에 대하여

가) 살피건대, 앞서 인정한 사실만으로는 원고들이 망 F이 피고 C으로부터 이 사건 주택을 임대할 대리권을 수여받았다고 믿을 만한 정당한 이유가 존재한다고보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 오히려 갑 제1호증, 갑 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 제2 임대차계약에 따른 임대차보증금은 45,000,000원에서 50,000,000원 정도로서 비교적 거액이므로 원고들로서는 망 F이 C으로부터 적법한 대리권한을 수여받았는지 제대로 확인하여 볼 필요가 있었던 점, 또한 원고들이 제2 임대차계약을 체결할 당시에 작성한 각 임대차계약서에는 임대인의 휴대전화번호 또는 유선전화 연락처로 망 F의 연락처가 기재되어 있을 뿐이고 실제 임대인인 피고 C의 연락처는 전혀 기재되어 있지 아니하였는데, 만약 원고들이 임대차계약서상의 임대인 연락번호로 전화를 걸어 확인해 보았다면 위와 같이 임대차계약서의 기재내용이 사실과 다르다는 것을 쉽게 알 수 있었음에도 이러한 노력을 기울이지도 아니한 점, 원고들은 보증금을 원고 명의 계좌로 송금한 것이 아니라 망 F에게 직접 교부하였는바, 본인이 아닌 대리인에게 위와 같이 보증금 전액을 교부하는 경우 임대인 본인에게 제대로 전달될 수 있도록 보증금 교부 시를 전후하여 임대인에게 연락을 취하는 등으로 주의를 기울일 필요가 있음에도 원고들이 이러한 주의를 기울였다고 볼 만한 자료도 나타나 있지 아니한 점 등에 비추어 볼 때, 원고들의 주장과 같은 정당한 이유가 존재한다고 보기도 어렵다.

3) 따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 피고 E에 대하여

1) 손해배상책임의 발생 및 범위

가) 앞서 인정한 사실에 갑 제1 내지 6호증, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제13호증의 각 기재, 증인 H의 증언, 피고 C, D의 각 피고본인신문결과, 이 법원의 감정인 ㅣ에 대한 필적 및 인영감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

(1) 망 F은 피고 C과 사이에서 제1 임대차계약을 체결하고, 이 사건 주택을 관리하여 오던 중, 피고 C으로부터 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여받은 사실이 없다.

(2) 그럼에도 망 F은 이 사건 주택에 관한 임대차계약 체결 권한을 망 F에게 수여한다는 내용의 위임장에 임의로 C 명의의 인장을 날인하였다.

(3) 망 F은 2014. 5. 13. 피고 C의 대리인임을 자처하면서 원고 A과 사이에서 임대차계약을 체결하고, 임대인란에 임의로 C 명의의 인장을 날인하였으며, 계약 체결 당일에는 계약금으로 4,000,000원을 수령하고, 2014. 6. 6. 잔금으로 41,000,000원을 수령한 다음 피고 C 명의로 영수증을 작성하여 원고 A에게 교부하였다.

(4) 또한 망 F은 2014. 11. 21. 같은 방법으로 피고 C을 대리하여 원고B와 사이에서 임대차계약을 체결하고 임대인란에 임의로 C 명의의 인장을 날인하였으며, 계약 체결 당일에는 계약금으로 2,000,000원을 수령하고, 2014. 6. 6. 잔금으로 48,000,000원을 수령한 다음 계약금에 대하여는 피고 C 명의로, 보증금 전부에 대하여 는 망 F 자신의 명의로 영수증을 작성하여 원고 B에게 교부하였다.

나) 위 인정사실에 의하면, 망 F은 피고 C을 대리하여 이 사건 주택을 관리하고 있던 중, 피고 C으로부터 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여받지 않았음에도 마치 피고 C으로부터 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여받은 것처럼 행세하여 원고들을 기망하고, 이에 속은 원고들과 제2 임대차계약을 체결한 후 원고들로부터 제2임대차계약의 임대차보증금을 교부받아 편취하였다고

봄이 상당하다. 따라서 피고 E은 망 F의 상속인으로서 망 F의 위와 같은 불법행위로 인하여 원고들이 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 손해배상액의 범위

가) 먼저 재산적 손해배상에 대하여 보건대, 앞서 인정한 사실에 의하면 원고들은 각 망 F에게 교부한 보증금 상당의 재산적 손해를 입었으므로, 피고 E은 원고A에게는 4,500만 원 중 원고가 변제공탁사실을 자인하는 6,214,704원을 공제한 나머지38,785,296원(=45,000,000원-6,214,704원), 원고 B에게는 5,000만 원 중 원고가 변제공탁사실을 자인하는 6,905,227원을 공제한 나머지 43,094,773원(=50,000,000원 -6,905,227원) 및 위 각 금원에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 다음으로 원고들은 망 F의 사기 범행으로 인한 정신적 손해배상을 구하고 있으므로 원고들의 정신적 손해배상책임에 대하여 본다. 일반적으로 타인의 불법행위로 재산권이 침해된 경우에는 특별한 사정이 없으면 그 재산적 손해의 배상으로 정신적 고통도 회복되는데(대법원 1990. 1. 12. 선고 88다카28518 판결 등 참조), 원고들이 망 F의 기망행위로 재산적 손해의 배상만으로는 회복될 수 없는 정신적 고통을 입었고, 망 F이 이와 같은 사정을 알았다거나 알 수 있었다는 점을 인정할 만한 증거도없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 한편 피고 E은 상속 한정승인을 받았으므로 망 F의 상속재산 범위 내에 서만 책임을 부담한다고 항변하므로 살피건대, 피고 E이 이 법원에 2015. 5. 15. 한정승인신고를 하여 2015. 10. 21. 위 신고가 수리된 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고E은 망 F의 상속재산 범위 내에서만 책임을 부담한다. 따라서 피고 E의 항변은 이유있다.

나. 피고 C에 대하여

1) 손해배상책임의 발생

가) 지휘 · 감독관계의 존재

민법 제756조 소정의 사용자와 피용자의 관계는 반드시 유효한 고용관계가 있는 경우에 한하는 것이 아니고, 사실상 어떤 사람이 다른 사람을 위하여 그 지휘 · 감독 아래 그 의사에 따라 사무를 집행하는

관계에 있으면 족한 것이며(대법원1996. 10. 11. 선고 96다30182 판결 등 참조), 타인에게 위탁하여 계속적으로 사무를 처리하여 온 경우 객관적으로 보아 그 타인의 행위가 위탁자의 지휘 · 감독의 범위 내에 속한다고 보이는 경우 그 타인은 민법 제756조에 규정한 피용자에 해당한다고 할것이다(대법원 1998. 8. 21. 선고 97다13702 판결 등 참조). 또한 민법 제756조에 규정된 사용자책임의 요건인 '사무집행에 관하여'라는 뜻은, 피용자의 불법행위가 외형상객관적으로 사용자의 사업활동 내지 사무집행 행위 또는 그와 관련된 것이라고 보여질때에는 주관적 사정을 고려함이 없이 이를 사무집행에 관하여 한 행위로 본다는 것이 고, 여기에서 외형상 객관적으로 사용자의 사무집행에 관련된 것인지 여부는, 피용자의 본래 직무와 불법행위와의 관련 정도 및 사용자에게 손해발생에 대한 위험 창출과 방지조치 결여의 책임이 어느 정도 있는지를 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2001. 3.9. 선고 2000다66119 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 사실관계와 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고 C은 망 F에게 이 사건 주택을 임대하면서 이 사건 주택의 수선을 비롯한 관리업무를 맡긴 점, ② 망 F은 제1 임대차계약 체결 당시부터 사망할 때까지 이 사건 주택의 지붕을 수선하는 등 장기간에 걸쳐 유지 · 관리 등의 업무를 계속적으로 처리하였고, 그 비용으로 500만 원 이상을 지출한 점, ③ 위와 같은 관리업무수행을 고려하여 피고 C과 망 F은 제1 임대차계약의 차임을 비교적 저렴한 액수로 정하거나 일부 면제하였던 점 등에 비추어볼 때, 망 F은 피고 C과 직접적인 고용계약을 체결하지는 않았더라도 피고 C으로부터 위탁받은 이 사건 주택의 관리업무와 관련하여 지휘 · 감독을 받는 피용자에 해당한다고 봄이 상당하다.

나) 사용자책임의 인정 여부

앞서 본 바와 같이 망 F이 피고 C의 대리인을 자처하면서 원고들과 제2 임대차계약을 체결한 행위는 이 사건 주택의 관리업무와 밀접한 관련을 갖는 업무로서, 외형상 객관적으로 임대인인 피고 C의 사업활동 내지 사무집행행위 또는 그와 관련된 것으로 보이고, 원고들은 망 F의 위와 같은 기망에 의해 제2 임대차계약을 체결하고 망 F에게 각 임대차보증금을 지급함으로써 각 임대차보증금 상당의 손해를 입었다고 할 것이다.

따라서, 피고 C은 망 F의 사용자로서 위와 같은 망 F의 불법행위로 인하여 원고들이 입은 손해를

배상할 의무가 있다.

라) 과실상계

사용자가 피용자의 과실에 의한 불법행위로 인한 사용자책임을 부담하는 경우와 마찬가지로 피용자의 고의에 의한 불법행위로 인하여 사용자책임을 부담하는 경우에도 피해자에게 그 손해의 발생과 확대에 기여한 과실이 있다면 사용자책임의 범위를 정함에 있어서 이러한 피해자의 과실을 고려하여 그 책임을 제한할 수 있다(대법원 2002. 12. 26. 선고 2000다56952 판결 등 참조).

이 사건에서 원고들의 앞서 본 바와 같이 임대차계약을 체결하는 임차인으로서 주의를 다하지 아니한 과실이 손해 발생의 한 원인이 되었다고 할 것이므로, 공평의 원칙상 피고 C의 손해배상액을 산정함에 있어 이를 참작하기로 하되, 원고들의 과실비율은 위 사실관계에 비추어 각 30%로 정함이 상당하다.

2) 손해배상의 범위

가) 망 F의 위와 같은 불법행위로 인한 원고들의 손해는 원고들이 위 각 임대차계약을 유효한 것으로 믿고 망 F에게 지급한 임대차보증금 상당액이라고 할 것이 고, 원고들은 피고 E이 원고 A에 대하여 6,214,704원, 원고 B에 대하여 6,905,227원을각 변제공탁한 사실을 자인하고 있는바, 직접 불법행위를 저지른 피용자 본인은 내세울 수 없는 사정을 참작하여 사용자가 배상하여야 할 손해의 금액을 감할 수 있도록과실상계를 허용하는 취지는, 궁극적으로 피용자 본인이 손해를 배상할 자력이 없는 경우 피해자와 사용자 사이에 그로 인한 손해를 공평타당하게 분담하도록 하려는데 있다고 할 것이므로, 피용자 본인이 손해액의 일부를 변제한 경우에는 그 변제금 중 사용자의 과실비율에 상응하는 만큼은 사용자가 배상하여야 할 손해액의 일부로 변제된것으로 봄이 상당하고, 따라서 사용자의 손해배상책임이 그 범위 내에서는 소멸되는 것으로 보아야 할 것이다(대법원 1994. 2. 22. 선고 93다53696 판결 등 참조).

나) 위와 같은 법리를 전제로 앞에서 본 원고들의 과실비율을 참작하면 피고 C은 원고 A에게 27,149,707원(=45,000,000원×70%-6,214,704원×70%), 원고 B에게 30,166,341원(=50,000,000원×70%-6,905,227원×70%) 및 이에 대한 각 지연손해금을 각지급할 의무가 있다(원고들은 피고 C에 대하여도 위자료의 지급을 구하고 있으나 앞서본 바와 같이 망 F의 정신적 손해배상책임이 인정되지 아니하는 이상 피고 C에 대한 이 부분 주장도 이유 없다).

다. 피고 D에 대하여

원고들은 피고 D가 망 F의 위 불법행위에 가담하여 원고들을 상대로 임대차보증금을 편취하는 공동불법행위를 하였으므로, 피고 D는 원고들에 대하여 공동불법행위를 원인으로 하는 손해배상책임이 있다고 주장하므로 살피건대, 갑 제8 내지 11호증,갑 제13호증의 각 기재, 증인 H의 증언에 의하면 망 F이 피고 D가 운영하는 공인중개사사무소의 "대표"로 기재되어 있는 명함을 사용한 사실, 피고 D가 제1 임대차계약을 중개하였으며 이 사건 주택의 이전 임차인인 J가 망 F에게 지급하는 차임 중 일부를 수령하기도 한 사실, 피고 D가 이 사건 주택으로 보이는 부동산을 매도한다는 광고를 2015. 3. 13.경 벼룩시장 등에 게시한 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 피고 D가 망 F의 불법행위에 가담하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 갑 제1호증, 갑 제4호증, 갑 제6호증의 기재에 의하면, 원고들과 망 F 사이에 체결된 각 임대차계약은 H이 중개한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다).

따라서 원고들의 피고 D에 대한 주장은 모두 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고 E은 망 F으로부터 상속받은 재산 범위 내에서 원고 A에게는 38,785,296원, 원고 B에게는 43,094,773원 및 각 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장부본 송달 다음날인 2015. 8. 13.부터 이 판결 선고일인 2017. 6. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 C은 피고E과 각자 위 금원 중 원고 A에게는 27,149,707원, 원고 B에게는 30,166,341원 및 각이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2017. 5. 12.부터 이 판결 선고일인 2017. 6. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하고, 원고들의 피고C, E에 대한 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 원고들의 피고 D에 대한 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 송진호

별지

부동산목록

1. 경기도 구리시 [ ] 지상 2층 철근콘크리트조슬라브 주거용 건물 46.43㎡

2. 경기도 구리시 [ ] 지상 1층 철근콘크리트조슬라브 주거용 건물 46.43㎡. 이상.

1) 다만 원고 B가 수령한 계약금 및 보증금 전부에 대한 영수증 중에서 보증금 전부에 대한 영수증에는 피고 C의 이름과 인영대신 F의 이름과 인영이 작성 또는 날인되어 있다(갑 제5호증).