

인천지방법원 2024. 11. 7 선고 2023가단295281 판결 [건물명도 등 청구의소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 겨레 담당변호사 최재호

피고B

소송대리인 법무법인 정상 담당변호사 김의성

변론 종결2024. 10. 10.

판결 선고2024. 11. 7.

주 문

1. 피고는 원고로부터 180,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하고, 14,850,000원 및 이에 대하여 2023. 10. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.1)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 3. 23. C공인중개사사무소의 실질적인 운영자인 D와 공인중개사인 E를 통하여 피고와 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여, 임대차보증금 180,000,000원, 임대차기간 2022. 4. 29.부터 2024. 4. 28.까지로 정하여 임대차계약(이하 위 계약을 '이 사건 계약'이라 하고, 위 임대차보증금은 '이 사건 보증금'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 계약 특약사항 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

* 본 계약은 등기부등본 열람 확인 후 계약이며 국민은행 채권최고액 ₩7740만 원 설정 상태이며, 잔금 시 상환 말소하기로 한다.

* 임대인이 전체 월수리 해주기로 한다.

(국민은행(계좌번호 1 생략) A)

나. 피고는 D가 지정하는 대로 E의 계좌에 계약금으로 2022. 3. 23. 2,000,000원, 2022. 3. 24. 15,000,000원, 2022. 3. 25. 1,000,000원, 잔금으로 2022. 4. 30. 162,000,000원을 각 입금하였고, 2022. 4. 30. 이 사건 아파트를 인도받아 거주하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

이 사건 계약은 D가 권한 없이 체결한 것으로 무효이다. 설령 유효라고 하더라도 피고는 원고에게 이 사건 보증금을 지급하지 아니하였고 원고는 피고에게 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 계약을 해제한다는 의사를 표시하였으므로 이 사건 계약은 해제되었다. 가사 이 사건 계약이 해제되지 않았다고 하더라도 2024. 4. 28. 이 사건 계약의 임대차기간이 만료되어 이 사건 계약은 종료되었다. 그러므로 피고는 이 사건 계약의 무효 또는 해제, 종료를 원인으로 한 원상회복으로 피고에게 이 사건 아파트를 인도하고, 피고가 이 사건 보증금을 지급하지 아니하였으므로 이 사건 아파트를 사용·수익한 1년 6개월 동안 주택임대차보호법 제76조의 2, 동법 시행령 제9조에 따라 계산한 부당이득금

14,850,000원(= 180,000,000원 × 0.055 × 1.5) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

피고는 원고로부터 이 사건 계약 체결 및 보증금의 수령권한을 위임받은 D와 이 사건 계약을 체결하고, D가 지정하는 E의 계좌에 이 사건 보증금을 입금하였다. 설령 D가 원고로부터 이 사건 보증금 수령 권한을 위임받지 못하였다고 하더라도 이는 민법 제126조 권한을 넘은 표현대리에도 해당하고, 이 사건 계약이 무효라고 하더라도 원고가 이를 묵시적 승인하였다.

3. 판단

가. 관련 법리

계약이 적법한 대리인에 의하여 체결된 경우에 대리인은 다른 특별한 사정이 없는 한 본인을 위하여 계약상 급부를 변제로서 수령할 권한도 가진다. 그리고 대리인이 그 권한에 기하여 계약상 급부를 수령한 경우에, 그 법률효과는 계약 자체에서와 마찬가지로 직접 본인에게 귀속되고 대리인에게 돌아가지 아니한다(대법원 2011. 8. 18. 선고 2011다30871 판결).

나. 계약 체결 권한 위임 여부에 관한 판단

1) 갑 제2호증, 증인 E, D의 각 일부 증언에 의하면 D가 이 사건 계약을 체결할 당시 원고로부터 위임장을 받지 않은 사실, 이 사건 계약서에 찍힌 인영은 D가 공인중개사사무실에 있던 조립식 도장을 조립하여 찍은 사실, 이 사건 계약서에 원고 명의의 계좌번호가 기재된 사실은 각 인정된다.

2) 그러나 갑 제1, 6, 8, 9호증, 을 제1, 4 내지 16호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 E, D의 각 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 아래와 같은 사실이 인정된다.

① D는 2017년경부터 2023년경까지 원고의 부동산 매매계약 및 전세계약 체결 등을 여러 차례 대리하였고, 2020. 6. 27. 이 사건 아파트의 이전 임차인인 F과 원고의 임대차계약 체결도 대리하였다.

② 원고는 이 사건 계약을 체결하기 전인 2022. 3. 23. 13:21경 D와 아래와 같은 내용으로 전화통화를 하였다.

D: 저기, 저기 그 G호 4월 16일인가 나가고 그거 올수리해서 1억 8천 전세 놓을거지?

원고: 응, 응. 아, 그래서 지금 걱정이야, 그게. 올수리를 해야, 하고 놓을까 아니면 그냥 싸게 좀 놓고

H: 그거 법 할 때 그냥 그러면 세금 자체도 조금 덜 내잖아, 그게.

D: 응, 응, 응, 응. 너 근데 수리 안 하고는 여기 전세 못놔.

(중략)

원고: 응. 근데 수리, 그면 견적 한 번만 뽑아줘봐.

D: 1천5백에서 2천이야, 뺄 것도 없어.

원고: 어유~, 그 정도는 너무 비싸다.

(중략)

D: 최대한 싸게, 최대한으로 싸게 한 번 견적 받아볼 테니까 그러면 한 1천5백선으로 바닥까지 다.

원고: 어, 그래 한 번 그렇게 좀 해봐, 나 지금 돈도 없고.

(중략)

원고: 아니, 나 지금 저기 우리 그때 저기 복사골 한 것도 지금 돈 갚아야 되고 그래 가지고.

D: 그러니까.

원고: 하휴~(한숨)

D: 우선 갚고, 갚을 거 갚고 놓고 정리를 해 놓고,

원고: 응, 그러니까 그거는 나중에 생각하고, 언니?

(중략)

D: 이거는 그렇게 진행을, 1천5백에 정도 맞추고, 그 다음에 올수리 해주는 조건으로 해서 1억 8천 맞추게.

원고: 응, 하유~(한숨). 그래, 그,

D: 그리고 세입자고 빼주고 해야 되니까.

(중략)

D: 그러면 대, 돈 더 들어가. 그러니까 인제 공사할 때는 바닥 공사하고 싸게, 몰딩을 좀 싸게 하고 해 갖고 1천5백으로 맞춰서 진행해.

원고: 응, 응, 응, 아, 어, 그렇게 하고 여기 것도 해야 되니까, 나도 내 것도 나중에 해야 되니까 일단 그 사람한테 말 잘해서 더 최대한 좀 해줘.

D: 응, 응, 응, 그러면 그렇게 진행하는 걸로 브리핑해서 진행해 본다?

원고: 어, 언니, 어, 어, 알았어요, 언니.

D: 계약하면 되면 내가 계약 할 거야.

원고: 어, 알았어.

③ D는 2022. 4. 18. 전 임차인인 F에게 임대차보증금 및 선수관리비, 장기수선충당금 합계 5,158,920원을 지급하였다.

④ D는 이 사건 계약을 체결한 후 이 사건 아파트 전체를 수리하는 공사를 진행하였고, 원고는 이 사건 잔금이 지급된 후인 2022. 5. 2. 이 사건 계약의 특약에 따라 이 사건 아파트에 설정된 근저당권을 말소하였다.

⑤ 원고는 2022. 6. 15. D에게 이 사건 보증금에서 D가 F에게 지급한 임대차보증금 등과 부동산 수수료, 인테리어 비용 등을 제외한 158,314,970원을 지급해줄 것을 요구하면서 카카오톡 메시지로 정산서를 보냈다.

⑥ 피고는 2023. 1. 28. 이 사건 아파트의 계량기 교체가 필요하자 원고에게 연락하였고, 원고는 같은 날 피고에게 계량기 교체 비용 21,000원을 송금하였다.

⑦ 피고는 2023. 4. 6. 직장문제로 이사가 필요하자 원고에게 "2023. 10. ~ 11. 중에 집을 빼달라"는 내용의 문자메시지를 보냈고, 원고는 위 문자메시지를 캡처하여 D에게 보내면서 "전세 내놓아주시구요 차액금액은 언니가 해결해주세요 언니가 쓰신거니까요"라는 내용의 카카오톡 메시지를 보냈다.

3) 위 인정사실, 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 사정들 즉, ① 원고는 D에게 이 사건 계약 외에도 여러 건의 부동산매매계약 및 임대차계약 체결 권한을 위임하였고, 이 사건 계약 체결 전에도 D와 전화통화를 하면서 계약 체결 권한을 위임하는 말을 한 점, ② D는 전임차인 F에게 임대차보증금 등을 지급하였고, 이 사건 아파트 공사를 진행하였던 점, ③ 원고는 이 사건 아파트의 근저당권을 말소하고, 피고가 아닌 D에게 이 사건 보증금의 지급을 요구하였을 뿐 아니라 임대인으로서의 의무를 이행하였던 점, ④ 원고는 피고로부터 직장문제로 이사를 가야한다는 말을 듣고 D에게 이 사건 아파트의 다음 임차인을 구해줄 것을 부탁하면서 이 사건 보증금 차액은

D에게 책임지라고 한 점, ⑤ 원고는 2023. 9. 26.경 피고에게 이 사건 보증금을 지급하라는 취지의 내용증명우편을 보내기 전까지 이 사건 보증금의 지급을 요구한 사실이 없는 점 등을 종합하면, 원고는 D에게 이 사건 계약 체결을 위임하였고, D는 원고의 대리인으로 피고와 이 사건 계약을 체결하고 이 사건 보증금을 수령하였다고 인정된다.

4) 그러므로 원고의 이 사건 계약이 무효라는 주장, 피고가 이 사건 보증금을 지급하지 않았음을 이유로 한 해제 및 부당이득반환 주장은 모두 이유 없다.

다. 이 사건 계약의 종료 여부에 관한 판단

이 사건 계약이 2024. 4. 28. 임대차기간이 만료되었다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 계약은 2024. 4. 28. 임대차기간 만료로 종료되었다. 그러므로 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계약 종료에 따른 원상회복으로서 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

피고는 원고로부터 임대차보증금을 반환받을 때까지 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로

동시이행항변을 하므로 살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 계약의 임대차보증금으로

180,000,000원을 지급한 사실, 이 사건 임대차계약이 임대차기간 만료로 종료된 사실은 앞서 본

바와 같으므로, 원고는 피고에게 임대차보증금 180,000,000원을 반환할 의무가 있고, 피고의

임대차목적물 인도 의무와 원고의 이 사건 보증금 반환 의무는 서로 동시이행관계에 있다고 할 것이다.

따라서 피고의 동시이행항변은 이유 있고, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고로부터

180,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

라. 손해배상책임 및 상계 주장에 관한 판단

원고는 「피고는 원고에게 임대차보증금을 E의 계좌에 입금해도 되는지 전혀 확인하지 않음으로써

D와 E이 이 사건 보증금을 편취하는데 방조한 것이므로, 피고는 D, E과 공동불법행위자로서

공동하여 임대차보증금 180,000,000원 상당의 손해를 배상할 의무가 있고, 원고는 2024. 6. 10.자

준비서면의 송달로써 피고의 임대차보증금반환 채권을 원고의 위 손해배상채권과 상계한다는 의사를

표시하였으므로 위 양 채권은 상계적상일에 소급하여 소멸하였다」고 주장하나, 원고로부터 이 사건

계약 체결 권한을 위임받은 D가 원고를 대리하여 이 사건 계약을 체결하고 이 사건 보증금을

수령하였음은 앞서 판단한 바와 같으므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 D와 E의 이 사건

보증금 편취행위에 방조함으로써 공동불법행위를 저질렀다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 상계 주장에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다(이 사건 소제기 경위 등에 비추어 소송비용은 원고가 부담하는 것으로 정한다).

판사정선희

별지

1) 원고는 예비적으로 피고의 불법행위로 인한 손해배상으로 이 사건 보증금 상당액 180,000,000원의 지급을 청구하였으나 2024. 8. 22.자 변론기일에서(2024. 7. 11.자 준비서면)에서 예비적 청구를 철회하였다.