

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2021다283834 임대차보증금반환 등
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인 정세
담당변호사 최진환
피고, 상고인 피고
소송대리인 변호사 박정호 외 3인
원 심 판 결 수원지방법원 2021. 10. 6. 선고 2020나74337 판결
판 결 선 고 2022. 2. 11.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 타인에게 위탁하여 계속적으로 사무를 처리하여 온 경우 객관적으로 보아 그 타

인의 행위가 위탁자의 지휘감독 내에 속한다고 보이는 경우는 그 타인은 민법 제756조의 '피용자'에 해당한다(대법원 1963. 2. 21. 선고 62다780 판결 등 참조).

민법 제756조의 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 관계가 있으면 인정된다(사표수리 후 사실상 종전과 같이 근무한 사람에 관한 대법원 1982. 11. 23. 선고 82다카1133 판결, 고용관계에 있지 않았지만 오랫동안 당해 업체의 업무에 종사해 온 작업원에 관한 대법원 1996. 10. 11. 선고 96다30182 판결 등 참조).

또한 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 해당한다(여객선의 선장으로서 운항관리자의 업무를 처리해 온 사람과 한국해운조합의 관계에 관한 대법원 1998. 8. 21. 선고 97다13702 판결, 증권회사의 고문으로 행세하며 투자상담업무를 수행한 사람과 증권회사의 관계에 관한 대법원 1992. 2. 25. 선고 91다39146 판결, 분양대행용역계약에 따른 분양대행업무 수행자와 시행사의 관계에 관한 대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다48387 판결 등 참조).

민법 제756조의 사용관계에 있어서 실질적인 지휘·감독 관계는 실제로 지휘·감독하고 있느냐의 여부에 의하여 결정되는 것이 아니라 객관적으로 지휘·감독을 하여야 할 관계에 있느냐의 여부에 따라 결정된다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2019다216312 판결 참조).

2. 원심 판결이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 2016. 3.경 공인중개사 소외 1과 그 처인 중개보조인 소외 2(이하 소외 1과 소외 2를 통틀어 '소외 2 등'이라 한다), 다른 공인중개사 사무실에 중개보조인으로 근무하는 소외 2의 여동생 소외 3의 중개로 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다.

나. 피고는 이 사건 부동산을 임대하여 월 임료 등을 수령하는 방법으로 수익을 얻고자 하였는데, 이를 위한 '월 임료 있는 임대차계약'을 체결하면서 소외 2 등을 통하여 임차인의 의사를 확인한 후 소외 2 등으로 하여금 임차인과 사이에 피고 명의로 된 위 형태의 임대차계약서를 작성하게 하였고, 임대차가 종료할 때에도 직접 임대차보증금을 반환하지 않고 소외 2 등의 주도로 새로운 임차인으로 하여금 전 임차인에게 임대차보증금을 직접 지급하게 하는 방법으로 임대차보증금을 반환하였다. 또한 피고는 월 임료를 납입할 계좌로 피고의 계좌를 알려주는 하였으나 소외 2 등이 자신의 계좌로 송금 받은 다음 다시 피고에게 송금하는 형태를 용인하였고, 시설물의 보수나 교체 등 임대인의 수선의무 역시 전적으로 소외 2 등이 이행하도록 하였다.

다. 소외 2 등은 종전 임차인과의 임대차가 종료되자, 2018. 1.경 원고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고로 하여 '월 임료 있는 임대차계약'이 아닌 임대차보증금 7,500만 원의 임대차계약을 체결하고 그 무렵 소외 2 명의 계좌로 원고로부터 7,500만 원을 송금 받았다.

라. 소외 2 등은 피고에게 사실과 달리 소외 3이 소외 2의 동생이라는 사실을 밝히지 않은 채 '소외 3과 사이에 보증금 300만 원, 월 임료 45만 원으로 정하여 다시 임대차계약을 체결하였다'고 말하였던 것으로 보이는데, 피고는 종전과 마찬가지로 원고에게 임대차계약의 내용을 직접 확인한 바 없고 소외 2 등에게 월 임료 등 수령, 이

사건 부동산의 보수 등 관리를 맡겨왔으며, 원고로부터 월 임료가 제대로 지급되지 않음에도 이 사건 부동산을 방문하거나 원고와 직접 연락을 취하는 등의 조치를 취하지 않은 채 소외 2 등에게 이를 독촉하였을 뿐이다.

마. 피고는 이 사건 부동산을 매수할 당시 같은 오피스텔의 다른 호실 역시 매수하여 소외 2 등으로 하여금 임대차계약 체결과 관리 등을 하도록 하였는데, 공실인 경우가 많고 오피스텔 가격이 하락하자 2018. 9.경 소외 2 등에게 이를 매도하였다.

바. 한편, 소외 2는 '월 임료 있는 임대차계약체결을 위임받았을 뿐임에도 권한 없이 임대인인 피고 명의 전세계약서를 작성하여 원고에게 교부하고, 이에 속은 원고로부터 보증금 7,500만 원을 송금 받아 편취하였다'는 내용을 비롯하여 다수의 임대차계약에 관한 유사한 범죄사실로 사문서위조, 위조사문서행사, 사기 등으로 징역 10년의 판결을 선고받아 위 판결이 확정되었다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 소외 2 등에게 이 사건 부동산에 관한 임대차계약의 체결, 월 임료와 보증금의 수령, 수선의무 이행, 보증금 반환 등의 업무를 위탁하여 계속적으로 사무를 처리하여 온 것으로 보이는 점, 피고가 구입한 다른 오피스텔 역시 같은 방식으로 소외 2 등에게 관리를 맡겨 오다가 아예 소외 2에게 처분한 사실도 있는 점, 소외 2 등은 피고의 의사에 따라 위와 같은 위탁 업무를 처리해야 할 것으로 보이고, 특히 임대차계약의 핵심인 월 임료와 보증금의 수령을 소외 2의 계좌로 한 이상 적어도 위 수령행위는 객관적으로 볼 때 위탁자인 피고의 지휘·감독 범위에 속하는 것으로 보이는 점, 피고가 임대수익을 얻기 위해 오피스텔 임대 업무를 오랜 기간 소외 2 등에게 전적으로 맡겨 놓고 임차인의 거주 현황, 임대차계약의 내용 등에 관하여 제대로 확인하지 않는 등 지휘·감독권의 행사를

게을리 하여 소외 2 등이 불법행위에 이르게 된 것인 점 등을 알 수 있는바, 피고는 소외 2 등의 불법행위에 대해 민법 제756조의 사용자책임을 부담한다고 봄이 상당하다.

같은 취지에서 피고가 사용자책임을 부담한다고 본 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 민법 제756조 제1항의 사용관계, 사무집행 관련성 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽

 대법관 조재연

주 심 대법관 민유숙

 대법관 이동원