

[변호인들] 건물 맡긴 임대인, 관리자와 계약한 임차인

✎ 조국환 | ㉠ 승인 2024.08.22 17:16

전세사기가 사회적으로 크게 이슈가 된 지 벌써 시간이 꽤 흘렀고, 유명한 사건들은 법적 절차들을 거치고 있다. 사기로 인한 피해자들을 위한 조치들도 만들어지고 있으나 주위에서 실제로 전세사기를 당한 사람들 중에 제대로 피해가 회복된 사람을 찾기란 쉽지 않다.

전세사기의 많은 유형 중 특이한 것이 있는데, 임대인이 자신의 건물을 임대하고 관리하는 것을 전체적으로 관리업체에 맡기는 경우 발생하는 사건이다. 이 경우, 보통 관리업체가 임대인의 의사와 무관하게 위임받은 권한을 활용하여 과다하게 전세금을 설정하여 취득하고 임대인에게 전달하지 않는 등의 방법으로 돈을 받고 이후 임차인의 퇴거시점에 그 돈을 반환하지 않으면서 시작된다.



조국환

위 사안은 결과적으로 받지 않은 보증금을 돌려줘야 하는 임대인과 지급한 보증금을 받지 못하는 임차인 둘 다 피해자가 되지만, 가해자에게 돈을 받을 길이 요원하다 보니 두 피해자가 서로를 향해 공방을 펼치는 결과가 된다. 임대인은 "그런 돈을 받은 적이 없다"고 하고, 임차인은 "위임하였으니 책임지라"는 주장을 하게 되는 것이다. 만일 관리업체에서 책임을 질 수 있었다면 모두의 문제가 해결되었으나, 우리가 쉽게 예상할 수 있듯 그러한 예는 찾기가 매우 어렵다.

피해를 입지 않기 위해서 조심해야 한다는 말이 자칫 피해자의 탓으로 해석될 여지가 있으나, 결론만 말하면 피해 사실에 관하여는 피해를 입힌 자에게 절대적으로 책임이 있다. 그러나 우리가 피해를 입고 그 피해를 회복하기 위해 비용과 시간 그리고 불확실한 결과에 대한 부담 등 감수해야 하는데 이 자체로 피해가 크므로, 미리 피해 발생이 가능한 상황을 예방하는데 노력을 기울이는 것이 현실적으로는 필요하다.

임차인은 임대인 본인과 계약을 하지 않는 경우, 긴장해야 한다. 확인해야 할 서류들이 이미 많은데, 위임을 제대로 받은 것인지에 대해 확인을 추가로 해야 하기 때문이다. 즉, 계약 시점에 임대인이 직접 나오지 않는

경우 지금 계약을 체결하고 있는 상대방이 분명하게 계약을 할 수 있는 권한을 위임받았는지 확인해야 한다.

보통 이러한 확인은 대리인이 자신이 받은 위임장을 보여주고 그 위임장을 임차인이 확인하면서 이루어진다. 여기서 분명하게 확인해야 할 것은 지금 확인할 수 있는 위임장에서의 '위임사항'에 계약체결 권한이 포함되어거나 명시되어 있는지에 대한 부분이다. 또한, 관리에 대한 권한까지 위임되어 있는 경우라면 임대인과 대리인 사이의 계약사항을 열람하여 보증금을 어디에 지급하고 누가 반환하게 되어있는지 등의 사항들과 같이 임대차계약에서의 중요한 부분들을 대리인이 어떻게 처리하게 되어있는지도 확인해 볼 필요가 있다.

만약 대리인이 보여준 위임장 및 임대인과 관리업체 사이의 위임계약서 모두를 수령하고도 해당 서류의 내용을 제대로 확인해 보지 않고 그저 "맞겠지" 또는 "뭘 이런 것까지"라는 생각으로 대충 계약을 체결했다가는 크게 낭패를 볼 수 있다.

만약 위임장으로 위임을 받은 사실이 없는 행위가 이루어졌으나 기본대리권이 있는 대리인과 법률행위를 하는 경우, 우리 민법은 표현대리로 유효한 대리행위가 성립할 수 있는 길을 열어두어 대리인을 신뢰한 사람을 보호한다. 그러나 항상 보호하는 것은 아니고 "정당한 이유"가 있는 경우 그를 인정하는데, 여기서 정당한 이유는 '대리권이 있다고 믿고 그와 같이 믿는 데'에 대한 것을 의미한다. 만약 위 정당한 이유가 없는데도 표현대리를 인정하여 임대인이 모든 돈을 반환해야 한다고 한다면, 임대인으로서도 받은 적이 없는 돈을 돌려주어야 하는 상황에 처하는 결과가 되기 때문이다.

만일 위와 같이 서류들을 수령하였음에도 임차인이 그 내용들을 확인하지 않고 임대를 진행하였고 이후 확인하지 않은 부분에서 대리권에 관한 문제가 생겼다면 임차인에게 정당한 이유가 있다고 인정되기는 어려울 것이다.

위 경우는 앞서 말했던 임대인과 임차인 모두가 피해자가 된다. 그럼에도 현실적인 이유들로 이러한 유형의 사건에서는 가해자는 제쳐두고 피해자 둘이 서로 싸우게 되는 결과가 될 수밖에 없다. 따라서 임대인은 건물을 임대하는 권한을 위임할 때에 주의하여야 하고, 임차인은 대리인과 임대차 계약을 할 때에 주의하여 사전에 문제 발생의 여지를 최대한 줄이는 것이 현실적으로 필요하다.

조국환 변호사



조국환