

[변호인들] 위탁임대의 경우, 달리 볼 필요가 있다

조국환 | 승인 2025.02.13 19:02

전세사기의 피해자라고 하는 경우, 거의 임차인을 떠올리기 마련이고, 실제로 다수의 사건에서 임차인들이 전세사기 사건에서 피해자가 되는 경우가 많다. 그러나 최근 임대인들이 피해자가 되는 사건들이 다수 발생하고 있는데, 이러한 사건 중 대표적인 사례는 대단지 수분양자들이 그 부동산의 임대를 '관리업체'에 위임하는 이른바 '자기관리형 위탁계약' 케이스이다.



자기관리형 위탁계약의 형태는 이러하다. 임대인들은 관리업체로부터 계약서를 받는데, 해당 계약서는 마치 관리업체가 일단 임차인과 같이 월세 형식으로 수익금을 매달 임대인에게 지급한다는 내용, 그리고 임차인을 찾는 경우 임대인의 동의를 받아서 진행한다는 내용 등이 명시적으로 적혀있다. 그러나 임차인들은 위 임대인과 관리업체 간의 계약서를 확인하고 관리업체와 임대차계약을 체결하기 때문에 실제로 임대인을 보지 못하는 경우도 허다하고, 동일하게 임대인도 임차인의 얼굴조차 보지 못하는 경우가 허다하다. 심지어 임대차계약서에 특약으로 보증금 및 월세를 관리업체에 입금하기로 하고 보증금의 반환 또한 관리업체가하기로 하는 내용이 들어가므로 임대인과 임차인 간의 거리가 더욱 멀 수밖에 없다. 임차인과 관리업체 사이의 계약의 내용에 대하여 관리업체가 임대인에게 속이자고 하면, 임대인은 그 내용을 의심하여 임차인에게 다시 확인하는 등의 절차를 굳이 거치지 않는 한 확인이 쉽지 않다. 이러한 구조이므로 관리업체가 방심한 임대인을 속이는 것이다. 임대인들도 피할 방법이 없었다.

결국 관리업체의 기망 등의 정황이 확인되어도 이미 수령한 보증금 등을 소비한 이후이기 때문에, 임차인은 특약에 합의하였음에도 관리업체가 아닌 임대인에게 보증금의 반환을 청구하는 경우가 대다수이다. 문제는 임대인도 관리업체로부터 임차인이 지급한 보증금을 받은 적이 없다는 것이다. 임차인은 계약과정에 분명히 참여하였고 특약을 설명받고 계약서를 체결하였으므로 그 사정을 분명히 알고 있었으나 관리업체가 사기행위를 하였으므로 자력이 없을 것을 알고서 임대인을 상대로 보증금의 반환을 구하는 것이다. 그러나 임대인은 단지 관리업체에게 부동산을 활용하여 수익할 수 있게 하고 일정한 수입을 보장받고 있을 뿐이므로 관리업체가 속이는 경우 사실 위 사정을 알 수는 없다.

강행규정으로 금지하고 있지 않은 이상 당사자 합의는 최우선적인 효력이 있다. 그러나 임차인이 여러 서류들을 확인하고 특약사항에 합의하여 계약서상에 명시적으로 보증금 등을 관리업체에게 이체하고 보증금의 반환도 관리업체로부터 받기로 기재 하였음에도, 근래 임차인의 손을 들어주면서 "면책적으로 채무를 인수함을 동의하는 의사"는 아니라는 취지의 판결이 계속되고 있다. 위와 같은 명시적인 합의가 존재함에도 불구하고 임대인에게 보증금을 반환하여야 한다는 판단을 하는 것은 계약단계에서 임차인이 계약을 체결하는 당사자로서의 마땅한 주의의무를 다하였는지를 전혀 고려하지 않고 실제로 보증금을 지급받아야 한다는 현실적 필요를 더 고려한 것이나 다름없다. 이러한 상황 속에서 임대인은 특별히 강자가 아니다.

임대인도 보증금을 지급하고 나면 사기의 피해자로 다시 관리업체에 청구를 하는 과정을 거쳐야 하는데, 결국 실제로 돈을 돌려받기 어렵다는 사정은 임대인과 임차인의 경우가 동일하며, 위와 같은 판결에 따라 상황이 진행되면 결국 임대인만 받은 적이 없는 보증금을 지급하고 그 채무를 떠안은 부당한 결과가 초래되는 것이다.

조국환 변호사



조국환 jb@joongboo.com