

MGI Point 2025년도 제14회 변호사시험 민사법 기록형 메모장

- 원고 : 1.강용원 2.양정숙 - 피고 : 1.김선웅 2.오민한 3.이문호 4.주식회사대한은행 5.박성희 6.박광운 7.윤건우 - 소재기일 : 2025. 1. 17. / 소유권이전등기말소 등 청구의 소		
청구원인	예상항변	결론(청구취지)
① 김선웅 물품대금청구 2억 채권/ 3년 시효/ 상사아울 6% 2021. 11. 5. 이행청구 2024. 5. 6. 최고 도달 2024. 8. 5. 채무승인	시효중단 x - 최고 후 6개월내 채무승인할경우 시효중단 효 있음. 영업양수인에게 시효중단 주장x - 시효 중단 후 영업양수한 경우 영업양수인에게도 시효중단 효 미침. 채무관계 승인하지 않는다는 계약 - 상법 42조 2항, 동기 하지 않음.	피고 김선웅, 오민한은 공동하여 원고 강용원에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 6. 부터 이 사건 소장부분송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
② 오민한 물품대금청구 상호속용 영업양수인 → 부진정연대채무	경매 공신력(민사집행법 제267조) - 경매개시결정 이전에 피담보채무소멸로 담보권이 소멸한 경우는 적용되지 않음. 동기 공신력 - 인정되지 않음. 민법 제622조 대항력 - 미등기건물 매수인, 보존등기 이루어지지 않음.	1) 피고 이문호는 원고 강용원에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 3/5지분에 관하여 서울동부지방법원 2024. 10. 5. 제25797호로 마친 소유권이전 등기의 말소등기절차를 이행하라. 2) 원고 강용원에게, 피고 이문호는 2024. 11. 10.부터, 피고 박성희는 피고 이문호와 공동하여 2024. 11. 20.부터 각 별지목록 제1항 기재 토지의 인도완료일까지 월 3,000,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라. 3) 피고 박성희는 원고 강용원에게 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지목록 제1항 기재 토지를 인도하라. 4) 피고 주식회사 대한은행은 원고 강용원에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 3/5지분에 관하여 서울동부지방법원 2024. 10. 5. 접수 제25799호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
① 이문호 - 소이등말소청구(3/5지분) 2022. 11. 8. - 2/5지분 상속 2023. 4. 6. - 3/5지분 증여 2/5지분 근저당 - 2억, 변제기 2024. 1. 5. 연10% 3/5지분 근저당 - 3억, 변제기 2024. 7. 5. 연15% 2024. 7. 5. 변제 4억→ 변제총당 ; 변제 이익 많은 15%채무부터 → 3/5지분 근저당권 피담보채무 소멸 - 부당이득(3/5, 24. 11. 10.부터) 500*(3/5)=300만원 ② 박성희 - 건물철거, 토지인도 미등기건물매수, 피고 이문호(소수지분권자)에게 토지임차 원고 강용원(과반수지분권자) 방해배제 청구권 - 부당이득(3/5, 24. 11. 20.부터) 건물미등기매수인 → 피고 이문호와 부진정연대채무 ③ 주식회사 대한은행 근저당권설정등기말소(3/5지분) 이문호 소이등(3/5지분) 원인무효		

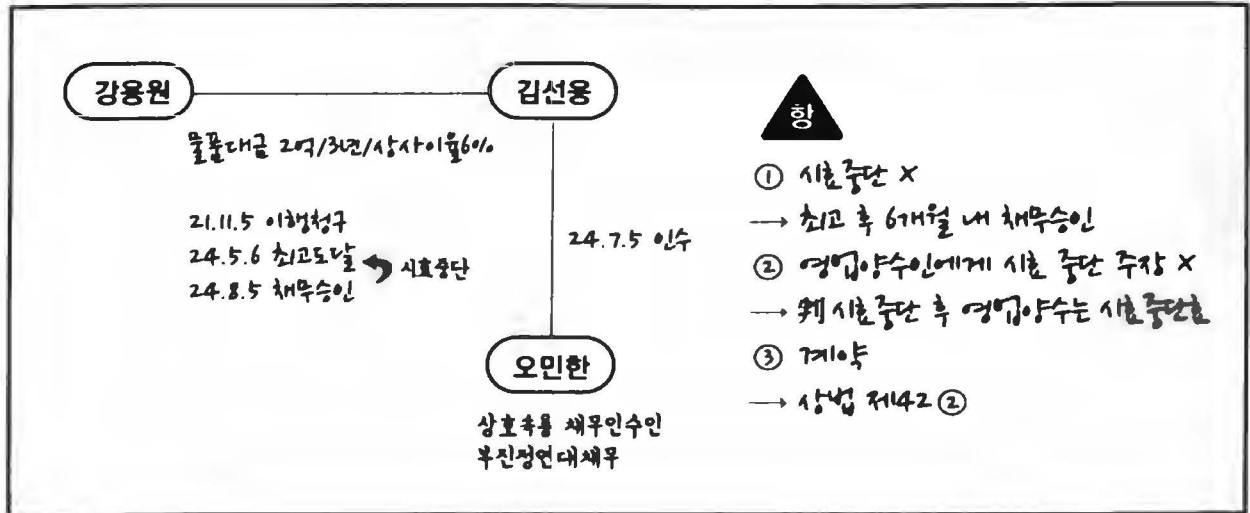
오민한 사해행위취소, 가액배상 피보전권리: 2억 금전채권 사해행위: 채무초과상태에서 오민한에게 명의신탁 사해의사: 채무자추정, 수익자추정 2억 5천(변종시 시가) - 1억 3천(변제) - 5천(선순위근저당) = 7천	명의신탁은 사해행위 아님 - 신탁자 재산은 공동담보가 되는 재산에 해당하므로 명의신탁도 사해행위 해당. 충분한 담보제공 - 포천시 임야 가치 3천만 원. - 신림동 상가에는 선순위근저당. 상계 - 채권자취소권 취지에 반하므로 상계불가.	(원고 강용원과 피고 오민한 사이에서), 가. 피고 오민한과 소외 오국한(470415-1485759, 주소: 서울시 도봉구 도봉로 168, 302호) 사이에 별지 목록 제3항기재 부동산에 관하여 2023.3.17. 체결된 매매계약을 70,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 나. 피고 오민한은 원고 강용원에게 70,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
박광윤 - 인도청구 2022.2.1.-7.31. 타인에게 임대하여 유치권소멸(민법 제324조 2항) 강호연 사망후 강형수, 강지수 상속포기하여 원고 양정숙 단독소유 - 부당이득 유치권 소멸청구 - 시기: 의사표시도달일(2024.9.1.) - 종기: 유치목적물 인도완료일 감정평가액 월 200만원	제3자는 유치권소멸청구 원고 아님 - 민법 제324조 제2항 위반행위 이후 유치물 소유권 취득한 제3자도 유치권소멸청구 가능. 소멸청구원인 없음 - 유치권자가 임대한 수익을 피담보채권잔액에 사용했어도 소유자 동의 없으면 민법324조 2항 위반이므로 유치권소멸청구 가능 부당이득충당수상 -유치권소멸청구 의사표시 도달한 날부터는 인도완료일까지 부당이득 발생함.	피고 박광윤은 원고 양정숙에게 가. 별지 목록 제4항 기재 부동산을 인도하고, 나. 2024. 9. 1.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
윤건우 임차권존재 확인청구 윤건우(매도인) - 이수인(매수인) 이수인(임대인) - 양정숙(임차인) 매매계약해제, 임대인지위승계	계약해제되었으므로 임대차 책임x - 계약해제 소급효는 제3자 권리 해할 수 없음. 차임연체 해지 - 승계 이전에 발생한 연체차임은 양수인에게 이전되지 않음.	별지목록 제5항 기재 부동산에 관하여 원고 양정숙에게 원고 양정숙과 피고 윤건우 사이의 2024. 2. 1. 임대차계약에 의한 기간 5년, 임대차보증금 300,000,000원, 차임 매월 5,000,000원으로 한 임차권이 존재함을 확인한다.

+소송비용

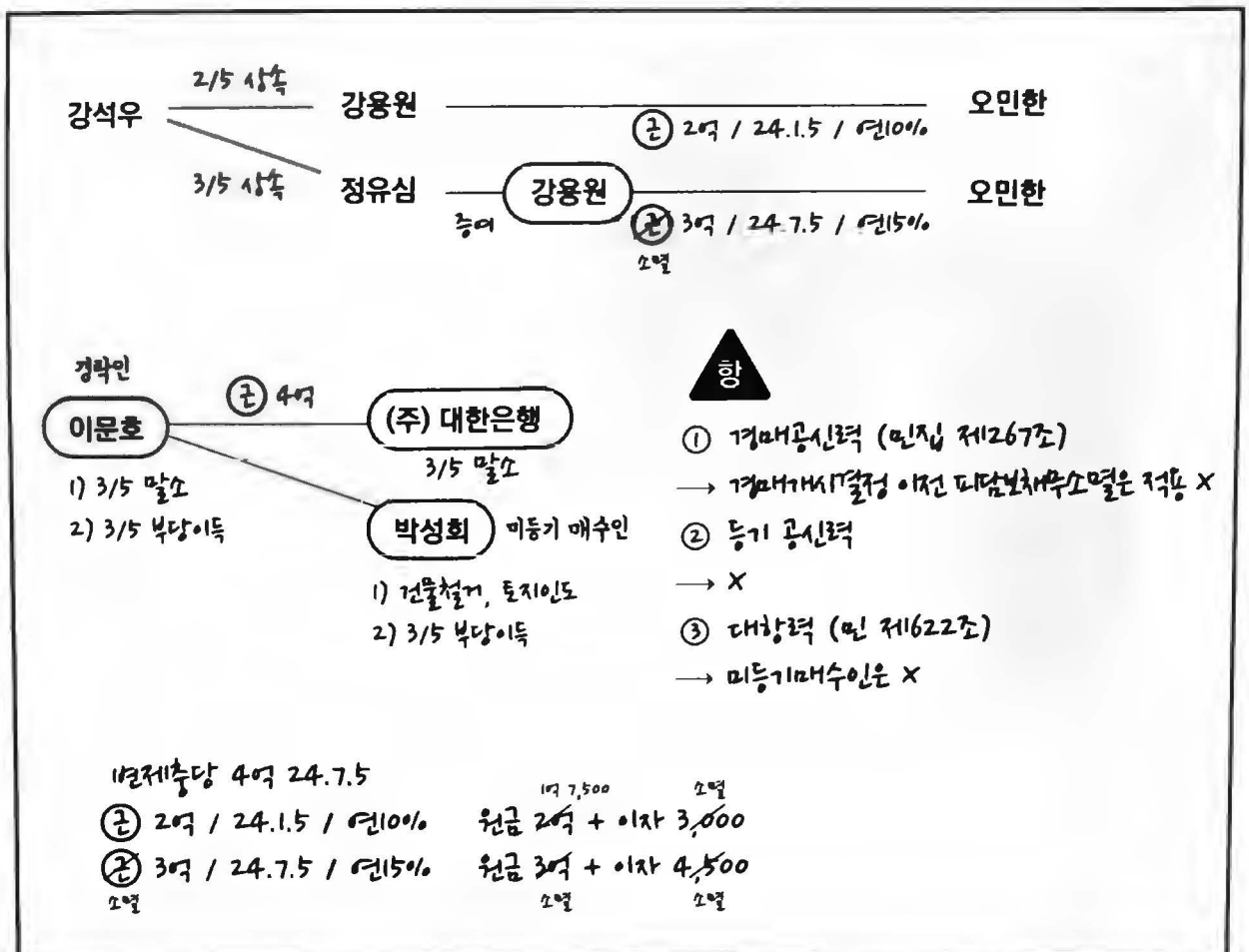
+가집행

소 제기일 2025.1.17.

1. 인테리어 자재대금



2. 성수동 대지 및 그 지상건물



3. 신림동 상가

강용원 → **오민한**

1. 매매계약 사해행위 취소
2. 7,000 가액배상

1. 사해행위
① 피보전채권: 2억 대여금
② 사해행위: 오국한 — 오민한 매매계약 (특자격, 유일한 재산)
③ 약의 (추정, 유일한 재산)

2. 가액배상
7,000 = 2억 5,000 (서울시 시가) - 1억 3,000 (보증금) - 5,000 (선순위 근저당)

항

① 사해행위 X
→ 명의신탁도 사해행위 O

② 충분한 담보제공
→ 도현시 임대 가치 3,000
신림동 상가 선순위 근저당

③ 상가계
→ 채권자취소 취지에 반하므로 X

4. 평택시 빌라

정남이 22.10.1 매수 **강호연**

채 단독상속인 **양정숙** → **박광운**

도급, 유치권행사

1. 인도(타인임대 유치권소멸)
2. 부담이득(24.9.1 / 월200)
...
의사표시 도달일

항

① 제3자 원고적격
→ 判 民 제324 ② 위반이후 소유권 취득한 제3자도 원고 O

② 소멸청구 원인 X
→ 소유자 동의 없는 임대차, 소멸청구 O

③ 부담이득 부담
→ 의사표시 도달일부터 인도완료일까지 부담이득 발생

5. 흑석동 상가

윤건우 24.5.16 매매계약해제

임대인 지위 승계

임차권존재확인

이수인 24.2.1 임대차

양정숙
대항력 O

항

① 기계약해제
→ 임대인 지위승계

② 차임연체 해지
→ 승계 이전에 발생한 연체차임은 이전 X

민사법 기록형

Contents

소 장

· 청구취지

· 청구원인

1. 원고 강용원의 피고 김선웅, 오민한에 대한 물품대금 청구

가. 피고 김선웅에 대한 물품대금 청구

나. 피고 오민한에 대한 물품대금 청구

다. 피고의 예상되는 항변(주장)

1) 시효중단 여부

2) 양수인에게 채무승인 효과 인정여부

3) 채무관계를 승인하지

않는다는 계약조항

라. 소 결

2. 원고 강용원의 피고 이문호, 박성희, 주식회사 대한은행에 대한 각 청구

가. 피고 이문호에 대한 소유권이전등기 말소등기청구

1) 원고의 소유 사실

2) 피고의 등기 사실

3) 피고 등기의 원인무효 사실

나. 피고 박성희에 대한 건물철거 및 토지 인도청구

다. 피고 이문호, 박성희에 대한 부당이득 반환청구

1) 피고 이문호에 대한 부당이득 반환 청구

2) 피고 박성희에 대한 부당이득 반환 청구

라. 피고 주식회사 대한은행에 대한 근저당권설정등기 말소등기청구

마. 피고들의 예상되는 항변

1) 경매의 공신력

2) 등기의 공신력

3) 민법 제622조에 따른 대항력

바. 소 결

3. 원고 강용원의 피고 오민한에 대한 사해 행위취소 청구

가. 사해행위취소 청구

나. 원상회복방법

다. 가액배상 범위

라. 피고의 예상되는 항변

1) 명의신탁의 사해행위 인정여부

2) 충분한 담보가 제공되어 있었다는 주장(피보전채권 부존재 주장)

3) 상계

마. 소 결

4. 원고 양정숙의 피고 박광윤에 대한 건물 인도 및 부당이득반환 청구

가. 건물인도청구

1) 원고 양정숙의 소유사실

2) 피고 박광윤의 점유 및 점유 권원의 소멸 사실

3) 피고의 예상되는 항변

가) 유치권소멸청구의 원고적격

나) 유치권소멸청구의 청구원인

나. 부당이득반환청구

1) 부당이득의 발생 및 범위

2) 피고의 예상되는 항변

다. 소 결

5. 원고 양정숙의 피고 윤건우에 대한 임차 권 존재 확인청구

가. 임차권 존재 확인청구

나. 피고의 예상되는 항변

1) 매매계약 해제의 소급효 주장

2) 차임연체에 따른 해지 주장

다. 소 결

6. 결론

· 증명방법 (생략)

· 첨부서류 (생략)

소 장

- 원 고 1. 강용원
 서울 서초구 방배대로 111, 101동 502호(방배동, 서래아파트)
2. 양정숙
 서울 관악구 봉천3길 12, 301호(성현동, 성현연립)
 원고들 소송대리인 변호사 최선만
 서울 서초구 서초중앙로12길 107, 305호(서초동, 두레타운)
 전화 02-529-3872, 이메일 best10000@lawyer.com

- 피 고 1. 김선웅
 서울 강남구 역삼2길 339 에이동 302호(삼성동, 선릉빌라)
2. 오민한
 서울 강서구 공항대로37
3. 이문호
 서울 마포구 동교3길 338
4. 주식회사 대한은행
 서울 종로구 을곡로 131
 대표이사 최창근
5. 박성희
 서울 강동구 고덕2길 101동 203호(고덕동, 강동빌라트)
6. 박광윤
 평택시 서정3길 123, 101호(서정동, 서정빌라)
7. 윤건우
 서울 영등포구 당산대로 75, 101동 202호(당산동, 선유도아파트)

소유권이전등기 말소 등 청구의 소¹⁾

1) '청구 등' 아님. '등' 다음에 '청구'를 써야 함.

청 구 취 지

1. 피고 김선웅과 피고 오민한은 공동하여 원고 강용원에게 200,000,000원²⁾ 및 이에 대하여 2021. 11. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 이문호는 원고 강용원에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 3/5지분에 관하여 서울동부지방법원(등기국)³⁾ 2024. 10. 5. 접수 제25797호로 마친⁴⁾ 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 피고 박성희는 원고 강용원에게 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지목록 제1항 기재 토지를 인도하라.
4. 원고 강용원에게, 피고 이문호는 2024. 11. 10.부터, 피고 박성희는 피고 이문호와 공동하여 2024. 11. 20.부터 각 별지목록 제1항 기재 토지의 인도완료일까지 월 3,000,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
5. 피고 주식회사 대한은행은 원고 강용원에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 3/5지분에 관하여 서울동부지방법원 2024. 10. 5. 접수 제25799호로 마친 근저당권설정 등기의 말소등기절차를 이행하라.
6. (원고 강용원과 피고 오민한 사이에서),
 - 가. 피고 오민한과 소외 오국한(470415-1*****, 주소: 서울 도봉구 도봉로 168, 302호) 사이에 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2023. 3. 17. 체결된 매매계약을 70,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
 - 나. 피고 오민한은 원고 강용원에게 70,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2) 청구취지의 금액 등 숫자는 한글 숫자가 아니라 아라비아 숫자로 기재한다.

3) 법원 내 등기국의 경우 쓸 필요 없음. '00등기소'의 경우 등기소까지 기재하여야 함.

4) 기록 p.13 등기사항전부증명서(말소사항 포함)-토지

7. 피고 박광윤은 원고 양정숙에게,

가. 별지 목록 제4항 기재 부동산을 인도하고,

나. 2024. 9. 1.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

8. 별지목록 제5항 기재 부동산에 관하여 원고 양정숙에게⁵⁾ 원고 양정숙과 피고 윤건우 사이의 2024. 2. 1. 임대차계약에 의한 (2024. 2. 1.부터) 기간 5년, 임대차보증금 300,000,000원, 차임 매월 5,000,000원으로 한 임차권이 존재함을 확인한다.

9. 소송비용은 피고들이 부담한다.

10. 제1항, 제3항, 제4항, 제7항은 각 가집행할 수 있다.⁶⁾

라는 판결을 구합니다.

5) 원고 양정숙은 소외 이수인과 임대차계약을 체결했으나, 피고 윤건우가 임대인 지위를 승계하였으므로 임대인은 윤건우, 임차인은 양정숙.

6) 비용 다음에 가집행을 기재.

청 구 원 인

1. 원고 강용원의 피고 김선웅, 오민한에 대한 물품대금 청구

가. 피고 김선웅에 대한 물품대금 청구

원고 강용원은 인테리어 자재 도매업을 하던 중 2021. 6. 5. '해드림(SUN-DREAM)'이라는 비법인 상호로 인테리어 시공업을 하는 피고 김선웅에게 대금 2억 원 상당의 인테리어 자재를 매도하고, 같은 날 납품을 완료했으며, 대금 지급기일은 약정하지 않았습니다.

이후 2021. 11. 5. 원고 강용원은 피고 김선웅에게 전화로 위 물품대금의 지급을 요구하였고, 2024. 5. 4. 피고 김선웅에게 다시 같은 취지의 최고서를 보냈으며, 피고 김선웅은 같은 달 6.에⁷⁾ 그 최고서를 수령하였습니다. 따라서 피고 김선웅은 원고 강용원에게 물품대금 채무 2억 원 및 이에 대한 이자채무를 변제할 의무가 있습니다.

나. 피고 오민한에 대한 물품대금 청구

피고 오민한은 2024. 7. 5. 피고 김선웅으로부터 피고 김선웅이 영위해오던 인테리어 시공업체의 영업 및 영업자산 일체를 양수하면서, 피고 김선웅의 영업자산, 피고 김선웅의 고객 및 고용관계를 승계하고 피고 김선웅이 영위하던 사업의 상호 '해드림(SUN-DREAM)'을 계속 사용하고, 영업양수 대금 2억 원을 지급하기로 약정하였습니다.

따라서 피고 오민한은 상호속용 양수인으로서, 상법 제42조 제1항에 따라 제3자인 원고 강용원에 대하여 피고 김선웅과 공동하여(부진정연대책임) 위 가.항 채무를 변제할 의무가 있습니다.

다. 피고의 예상되는 항변(주장)

1) 시효중단 여부

피고들은 시효가 중단되지 않았고, 소멸시효가 완성하였다고 주장할지 모릅니다.

민법 제163조 제6호에 따라 물품대금 채권의 소멸시효는 3년이고, 기한을 정하지 않은 채권은 채권이 성립한때로부터 시효가 진행하므로⁸⁾, 2021. 6. 5. 부터 3년의 소멸시효가 기산됩니다. 소멸시효 3년이 도과하기 전인 2024. 5. 6. 채권자인 원고의 최고가 피고 김선웅에게 도달하였고, 민법 제174조에 따라 소멸시효의 중단효력이 발생하였습니다. 그로부터 6개월 내인 2024. 8. 5. 피고 김선웅이 변제기를 새롭게 2024. 8. 31.로 정하여 채무를 변제하겠다는 각서를 원고에게 작성하여 주었으므로, 이는 채무송인에 해

7) 기록 p.9 최고통지서(우편물 배달증명서)

8) 대판 1982.01.19. 80다2626

당합니다. 판례는 최고 후 6개월 내에 채무자의 승인이 있는 경우에도 민법 제174조를 유추적용하여 최고가 주채무자에게 도달한 때 시효중단의 효력이 발생한다고 판시합니다.⁹⁾ 이에 따라 민법 제168조 제3호의 소멸시효 중단효는 이 때 발생하고, 2024. 8. 5. 부터 3년의 소멸시효가 새롭게 기산됩니다. 또한 민법 제387조 제2항에 따라 채무이행의 기한이 없는 경우 채무자는 이행청구를 받은 때로부터 지체책임이 있습니다.

따라서 피고들의 시효가 중단되지 않았다는 위 주장은 이유 없습니다.

2) 양수인에게 채무승인 효과 인정여부

피고 오민한은 자신은 영업양수인이고, 채무승인은 자신이 영업을 양수한 2024. 7. 5. 이후인 2024. 8. 5. 에 있었으므로, 채무승인의 효과는 양수인인 자신에게는 미치지 않는다고 주장할지 모릅니다.

그러나, 판례는 채권자가 영업양도인을 상대로 소를 제기하여 확정판결을 받아 소멸시효가 중단되거나 소멸시효 기간이 연장된 뒤 영업양도가 이루어졌다면 그와 같은 소멸시효 중단이나 소멸시효 연장의 효과는 상호를 속용하는 영업양수인에게 미친다고 판시합니다.¹⁰⁾

피고 김선웅의 채무승인 이전인 2024. 5. 6.에 피고 김선웅에게 최고가 도달하여 소멸시효 중단효가 발생한 상태에서 그 이후인 2024. 7. 5.에 피고 오민한에게 영업양도가 되었으므로, 판례의 판시와 같이 피고 오민한에게도 소멸시효 중단효가 미치게 됩니다. 또한 영업양도인과 영업양수인이 부진정연대채무를 부담하는 상태에서 다시 양도인이 채무승인을 한 것이므로, 그러한 소멸시효중단효는 유지된다고 할 것입니다.

따라서 피고 오민한의 위 주장은 이유 없습니다.

3) 채무관계를 승인하지 않는다는 계약조항

상호속용 양수인인 피고 오민한은 자신과 피고 김선웅이 계약으로 영업양수 전 발생한 채무는 책임을 지지 않는다고 약정했다고 주장할 지 모릅니다.

그러나, 양수인이 양도인의 채무를 책임지지 않기 위해서는 상법 제42조 제2항에 따라 책임이 없음을 등기해야 하는바, 사안에서 양도인의 채무에 대한 책임이 없음을 등기하지 않았으므로, 피고 오민한의 위 주장은 이유 없습니다.

라. 소결

따라서 부진정연대책임관계인 피고 김선웅과 피고 오민한은 공동하여 원고 강용원에게 인테리어 자재대금 2억 원 및 이에 대한 채권의 성립시기인 2021. 11. 6.부터 이 사건

9) 대판 2022.07.28. 2020다46663

10) 대판 2023.12.07. 2020다225138

소장 부분 송달일까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있습니다.

2. 원고 강용원의 피고 이문호, 박성희, 주식회사 대한은행에 대한 각 청구

가. 피고 이문호에 대한 소유권이전등기 말소등기청구

1) 원고 강용원의 소유 사실

원고 강용원은 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '성수동 대지')에 관하여 전 소유자 강석우의 사망으로 2022. 11. 8. 해당 부동산의 2/5 지분을 상속받아 서울동부지방법원 2022. 12. 8. 접수 제11202호로 소유권이전등기를 마친 뒤, 다시 2023. 4. 6. 위 부동산 3/5지분 공유자 정유심의 증여로 같은 법원 2023. 4. 8. 접수 제7202호로 소유권이전등기를 마친 소유자입니다.¹¹⁾

2) 피고 이문호의 등기 사실

원고 강용원은 2023. 1. 6. 피고 오민한으로부터 2억 원을 변제기 2024. 1. 5., 이자 연 10%로 정하여 차용하면서 당시 소유하던 성수동 대지의 2/5지분에 관해 피고 오민한에게 근저당권을 설정하여 주었고, 다시 2023. 7. 6. 오민한으로부터 3억 원을 변제기 2024. 7. 5., 이자 연 15%로 정하여 차용하면서 성수동 대지 3/5지분에 관해 근저당권을 설정하여 주었습니다. 그 후 피고 오민한은 성수동 대지의 위 각 근저당권설정등기에 터잡아 법원에 담보권실행 경매신청을 하였고, 피고 이문호는 위 경매절차에서 매각대금을 완납하여 성수동 대지에 관하여 서울동부지방법원 등기국 2024. 10. 5. 접수 제25797호로 소유권이전등기를 경료받았습니다.

3) 피고 이문호 등기의 원인무효 사실

원고 강용원은 2024. 7. 5. 피고 오민한에게 4억 원을 차용금 변제로 지급하면서 어느 채무 변제할지 특정하지 않았습니다. 따라서 위 4억 원은 민법 제479조, 제477조에 따라서 법정변제충당의 방법으로서 2024. 7. 5.까지 발생한 2023. 7. 6.자 대여금 채무에서 발생한 이자(4,500만원 = 3억 원 * 연 15% * 1년)에 먼저 충당되고, 다음으로 2023. 1. 6.자 대여금 채무에서 발생한 이자(3,000만원 = 2억 원 * 연 10% * 1년 6개월)에 충당됩니다. 또한, 2024. 7. 5. 기준 두 대여금 채무 모두 변제기 도래하였으므로, 민법 제477조 제2호에 따라 변제이익이 많은 고이율 채무부터 충당되게 됩니다. 따라서, 2023. 7. 6.자 대여금 채무의 원금 3억 원에 먼저 충당되고, 잔존금(2,500만원=4억-4,500만원-2,500만원-3억)은 2023. 1. 6.자 대여금 채무 원금 2억 원에 충당되게 됩니다.

11) 기록 p.13 등기사항전부증명서(말소사항 포함)-토지

따라서 피고 오민한의 성수동 대지 3/5지분에 관한 피담보채무액 3억 원은 변제충당법에 따라 전액이 소멸하였으므로 이에 터잡은 근저당권 등기 역시 소멸하였습니다. 이러한 무효의 근저당권에 기하여 실행된 경매에서의 매수에 따른 피고 이문호 명의의 소유권이전등기 역시 원인무효의 등기이므로 성수동 대지 3/5지분에 관하여서는 피고 이문호 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 합니다.

나. 피고 박성희에 대한 건물철거 및 토지인도청구

피고 이문호는 2024. 11. 20. 피고 박성희에게 성수동 대지에 관하여 보증금 3억 원, 차임 월 300만 원으로 하여 임대해주고, 같은 날 성수동 건물을 2억 원에 매도하였습니다.¹²⁾ 피고 박성희는 성수동 대지 임대차보증금 및 성수동 건물 매매대금을 모두 지급하고 성수동 대지와 성수동 건물을 모두 인도받아 현재까지 점유하고 있습니다.

그러나, 피고 이문호는 2/5지분을 소유하고 있는 소수 공유지분권자에 불과한데, 피고 박성희는 3/5의 과반수 지분권자인 원고 강용원의 동의를 얻지 않고 성수동 대지를 임차한 것이므로, 권원 없이 성수동 대지를 점유하고 있는 것입니다. 따라서 원고 강용원은 성수동 대지의 과반수 지분권자로서 건물 전체에 대하여 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사함으로써 건물 소유자에게 건물의 철거 및 대지의 인도를 청구할 수 있습니다.

한편 판례는 원칙적으로 법률상 소유자에게만 철거권한이 있으나 건물을 매수하여 점유하고 있는 자는 법률상사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있으므로 토지 소유자는 미등기매수인에게 건물의 철거 및 그 대지의 인도를 구할 수 있다고 판시합니다.¹³⁾

따라서 피고 박성희는 미등기 건물의 매수인으로서 건물의 사실상 처분권자이므로, 성수동 대지의 과반수 공유지분권자인 원고 강용원에 대하여, 성수동 건물을 철거해줄 의무와 성수동 대지를 인도해줄 의무를 집니다.

다. 피고 이문호, 박성희에 대한 부당이득반환 청구

1) 피고 이문호에 대한 부당이득반환청구

피고 이문호는 2024. 11. 10. 성수동 대지 위에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '성수동 건물')을 신축하여 원시취득하였습니다. 건물의 부지인 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것이므로, 피고 이문호는 3/5지분을 가진 공유지분권자 원고 강용원의 동의 없이, 성수동 대지 3/5지분에 대해서 권원 없는 점유로써 차임상당의 이득을 취하고 있는 것입니다.

성수동 대지 지상에 건물이 없는 나대지 상태에서 보증금이 없는 경우에 월 500만원

12) 기록 p.18 계약서

13) 대판 1969.07.08. 2021다276256

이 차임 평가액 이므로, 이 중 3/5지분에 해당하는 월 300만원씩의 부당이득이 피고 이문호의 건물소유로 인하여 발생하게 됩니다. 그러므로 피고 이문호는 건물을 신축한 2024. 11. 10. 부터 성수동 대지를 원고 강용원에게 인도 완료할 때까지 매월 300만 원씩의 부당이득을 원고에게 반환하여야 합니다.

2) 피고 박성희에 대한 부당이득반환청구

판례는 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 되어 그 양수인이 건물 부지 역시 아울러 점유하는 경우 미등기건물에 관한 사실상의 처분권자도 건물 부지의 점유 사용에 따른 부당이득반환의무를 지고, 미등기건물의 원시취득자와 사실상의 처분권자가 토지 소유자에 대해서 부담하는 부당이득반환의무는 동일한 경제적 목적을 가진 채무로서 부진정연대채무에 해당한다고 판시합니다.¹⁴⁾

피고 박성희는 2024. 11. 20. 성수동 건물을 매수하였으므로 이때부터 그 대지인 성수동토지를 과반수 지분권자의 동의 없이 점유한 것인 바, 이는 권원 없는 점유에 해당합니다. 피고 박성희는 앞서 설명 드린 것처럼 건물의 사실상 처분권자이므로, 성수동 건물을 철거하고 성수동 대지를 과반수 지분권자 원고 강용원에게 인도해줄 때까지 매월 300만 원의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로써 취득하게 되고, 2024. 11. 20. 부터의 위 부당이득은 성수동 건물의 원시취득자인 피고 이문호와 미등기 건물의 매수인인 피고 박성희가 부진정연대채무로써 공동하여 반환할 의무를 집니다.

라. 피고 주식회사 대한은행에 대한 근저당권설정등기 말소등기청구

피고 이문호는 성수동 대지의 담보권실행 경매의 매각대금을 납입하기 위해 2024. 10. 5. 주식회사 대한은행으로부터 4억 원을 차용하면서 성수동 대지 전체에 근저당권을 설정하여, 채권최고액 5억 2천만 원, 채무자 이문호, 근저당권자 주식회사 대한은행으로 하는 서울동부지방법원 2024. 10. 5. 접수 제25799호로 근저당권설정등기를 마쳐주었습니다.

그러나 앞서 살펴본 것처럼 피고 오민한이 성수동 대지 3/5지분에 설정한 근저당권은 2024. 7. 5. 원고 강용원의 변제로 그 피담보채무가 소멸하였으므로, 이러한 근저당권을 실행에 따른 경매는 무효이며, 피고 이문호의 소유권이전등기 역시 원인무효의 등기가 됩니다. 이러한 피고 이문호의 소유권이전등기에 터잡아 설정된 피고 주식회사 대한은행의 근저당권 역시 원인무효인 등기에 따른 근저당권설정등기여서, 원인무효의 등기에 해당합니다.

따라서 성수동 대지 중 3/5지분에 관하여, 피고 주식회사 대한은행은 원고 강용원에게 서울동부지방법원 2024. 10. 5. 접수 제25799호 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있습니다.

14) 대판 2022.09.29. 2018다243133 등

마. 피고들의 예상되는 항변

1) 경매의 공신력

피고 이문호와 주식회사 대한은행은 경매의 공신력을 인정하는 민사집행법 제267조의 효력을 주장하며 자신들의 등기가 유효하다고 주장할 지도 모릅니다.

그러나, 민사집행법 제267조는 경매개시결정이 있는 뒤에 담보권이 소멸하였음에도 경매가 계속 진행되어 매각된 경우에만 적용된다는 것이 판례의 태도입니다.¹⁵⁾ 사안에서는 경매개시결정 이전에 담보권은 이미 피담보채무의 변제로 소멸한 상태이므로, 피고들의 위 주장은 이유 없습니다.

2) 등기의 공신력

피고들은 근저당권설정등기나 소유권이전등기를 신뢰한 선의의 제3자에 해당한다고 주장할지도 모릅니다.

피고들의 그러한 주장은 등기의 공신력에 따른 권리보호의 주장이나, 판례¹⁶⁾와 민법의 태도는 부동산물권의 변동에 있어서 거래의 안전보다 진정한 권리자 보호를 우선하여 부동산등기에 공신력을 인정하지 않고 있으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없습니다.

3) 민법 제622조에 따른 대항력

피고 박성희는 민법 제622조에 따른 차지권을 주장할지 모릅니다. 그러나 피고 박성희는 미등기 건물의 매수인이므로, 보존등기가 이루어지지 않은 건물에 대해서는 민법 제622조 제1항에 따른 보호를 받지 못하는바, 이 부분 주장 역시 이유 없습니다.

바. 소결

따라서 피고 이문호는 성수동 대지 중 3/5지분에 관하여 본인 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 주식회사 대한은행은 성수동 대지 중 3/5지분에 관하여 그 명의로 설정된 근저당권설정등기의 말소등기절차를 원고 강용원에게 각 이행하여야 합니다.

피고 박성희는 미등기 건물의 매수인으로서 건물의 사실상 처분권자에 해당하므로, 원고 강용원에 대하여 성수동 건물의 철거 및 성수동 대지의 인도 의무를 부담합니다.

피고 이문호는 2024. 11. 10. 부터 피고 박성희가 성수동 대지를 인도완료하는 날까지 성수동 대지 3/5지분에 해당하는 차임 상당 부당이득액인 월 300만원의 비율로 계산한 돈을 강용원에게 반환할 의무를 부담하고, 이 부당이득액 중 피고 박성희는 피고 이문호와 공동하여 2024. 11. 20. 부터 성수동 대지 인도완료일까지 월 300만원으로 계산한 돈을 부당이득으로 원고에게 반환하여야 합니다.

15) 대판 2022.08.25. 2018다205209 전합

16) 대판 2022.08.25. 2018다205209 전합

3. 원고 강용원의 피고 오민한에 대한 사해행위취소 청구

가. 사해행위취소 청구

(피보전채권의 존재)

원고 강용원은 2022. 4. 18. 피고 오국한에게 1억 원을 변제기 2022. 12. 17., 이자 월 1%로 정하여 대여하면서, 이에 대한 담보로 피고 오국한 소유 별지 목록 제3항 기재 상가(이하 '신림동 상가')에 2022. 4. 18. 접수 제26597호로 채권최고액 1억 5천만 원의 2순위 근저당권을 설정받았습니다. 원고 강용원은 다시 2022. 5. 18. 피고 오국한에게 1억 원을 변제기 2023. 3. 17., 이자 월 1%로 정하여 대여하면서, 피고 오국한의 부친 오칠성 소유의 포천시 일동면 218 소재 임야(이하 '포천시 임야')에 관하여 채권최고액 1억 5천만 원의 1순위 근저당권을 설정받았습니다.

(사해행위 및 사해의사)

사해행위는 채무자가 무자력상태 중 처분행위를 하거나 그 법률행위로 인하여 자신이 무자력 상태에 빠지는 행위로, 채무자들의 공동담보의 감소를 가져오는 행위를 말합니다.¹⁷⁾

피고 오국한은 원고에 대한 위 각 피담보채무(2억 원 및 이에 대한 이자)의 변제를 하지 않고, 신림동 상가의 1순위 근저당권자인 나일오의 피담보채무(4천만 원)에 대해서도 변제하지 않고 있는 상태에서 2023. 3. 17.에 유일한 재산인 신림동 상가(당시 시가 2억 4천만 원)를 피고 오민한에게 매도하였습니다(이하 '이 사건 매매계약'). 그렇다면, 이 사건 매매계약은 소극자산이 적극자산을 초과한 무자력상태에서 채무자가 그 유일한 책임재산을 매도하는 행위인 사해행위에 해당합니다.

채무자인 오국한의 사해의사는 추정되고, 수익자인 피고 오민한의 악의 역시 추정됩니다. 따라서, 오국한과 피고 오민한 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 이 사건 매매계약은 취소되어야 합니다.

나. 원상회복방법

사해행위가 취소되는 경우 원칙적으로 원상회복은 원물반환의 방법으로 하여야 하고, 예외적으로 1)사실상 불가능하거나 2)법률상 불가능한 경우, 3)공평의 관념에서 필요한 경우 가액배상의 방법으로 할 수 있습니다.

피고 오민한은 2024. 10. 17. 원고 강용원을 찾아와 2022. 4. 18.자 채무 원리금 1억 3천만 원을 변제한 바, 2023. 3. 17.자 이 사건 매매계약 이후에 신림동 상가에 설정된 원고 강용원 명의 근저당권설정등기는 말소된 것입니다. 사해행위 이후에 근저당권설정등기가 말소된 경우 부동산의 소유권 자체를 채무자에게 환원시키는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 제공되지 아니한 부분까지 회복시키는 결과가 되어 불공평하므로, 원상회복은 가액배상의 방법에 따라야 합니다.¹⁸⁾

17) 대판 2007.08.23. 2007다32016

다. 가액배상 범위

채권자의 사해행위 취소범위는 자신의 채권액을 초과할 수 없고, 수익자의 이익, 공동 담보가액, 피보전채권액 중 가장 적은 범위 내에서 가액배상을 하여야 합니다. 저당권이 설정되어 있는 부동산을 목적물로 하는 사해행위가 있는 경우 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립합니다. 이 때 부동산 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 합니다.¹⁹⁾

신림동 상가의 시가는 변론종결시 기준 2억 5천만 원입니다. 이 중 피고 오민한이 원고 강용원에게 1억 3천만 원을 변제하여 이를 공제하고, 나일오 명의 근저당권의 채권최고액인 5천만 원을 공제하여야 합니다. 따라서 가액배상의 한도인 수익자의 이익은 7천만 원이 되므로, 사해행위 취소의 범위는 7천만 원입니다.

라. 피고의 예상되는 항변

1) 명의신탁의 사해행위 인정여부

피고 오민한은 이 사건 매매계약이 허위이고, 명의신탁을 한 것에 불과하여 사해행위에 해당하지 않는다고 주장할지 모릅니다.

그러나 ‘부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률’의 시행 후에 부동산 소유자가 등기명의를 수탁자에게 이전하는 이른바 양자간 명의신탁에서, 신탁부동산에 관하여 채무자인 신탁자가 실질적 당사자가 되어 법률행위를 하는 경우 이러한 신탁자의 법률행위가 사해행위에 해당할 수 있다는 것이 판례의 태도입니다.²⁰⁾ 따라서 피고의 주장은 이유 없습니다.

2) 충분한 담보가 제공되어 있었다는 주장(피보전채권 부존재 주장)

피고 오민한은 원고 강용원에게 포천시 임야에 충분한 담보가 제공되어 있어 피보전채권이 존재하지 않고 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장할지 모릅니다.

그러나, 2023. 3. 17.자 이 사건 매매계약 당시 원고 강용원에 대한 피고 오국한의 2022. 5. 18.자 채무는 1억 1천만 원(원금 1억 원 및 이에 대한 이자 월 1% * 10개월)이었고 위 채무에 대한 근저당권의 담보로 제공된 오칠성 소유의 포천시 임야는 가치가 3천만 원에 불과하므로, 근저당권 목적물의 담보가치를 초과하는 피보전채권액 8천만 원이 존재합니다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 위 피고의 주장은 이유 없습니다.

18) 대판 2001.09.04. 2000다66416

19) 대판 2001.12.27. 2001다33734

20) 대판 2012.10.25. 2011다107382

3) 상계

피고 오민한은 자신의 채무자 오국한에 대한 채권을 자동채권으로 하여 채권자의 취소권 행사에 대하여 상계하겠다고 주장할지 모릅니다.

그러나 판례는 수익자로 하여금 자기의 채무자에 대한 반대채권으로써 상계를 허용하는 것은 사해행위에 의하여 이익을 받은 수익자를 보호하고 다른 채권자의 이익을 무시하는 결과가 되어 채권자취소권 제도의 취지에 반하므로, 수익자의 채무자에 대한 채권을 자동채권으로 하여 가액배상을 하려는 채권자 취소권의 금전 청구권을 수동채권으로 하는 상계를 할 수 없다고 판단하고 있습니다.²¹⁾ 따라서 위 피고의 주장은 이유 없습니다.

마. 소결

오국한과 피고 오민한 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 7천만 원의 한도 내에서 사해행위로 취소합니다.

그에 따른 원상회복으로 피고 오민한은 원고 강용원에게 7천만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 합니다.

4. 원고 양정숙의 피고 박광윤에 대한 건물인도 및 부당이득반환청구

가. 건물인도청구

1) 원고 양정숙의 소유 사실

강호연은 2022. 10. 1. 전 소유자 정남이로부터 별지 목록 제4항 기재 건물(이하 ‘평택시 빌라’)를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤으며, 강호연의 사망으로 그 배우자 양정숙과 자녀 강형수, 강지수가 각 상속지분에 따라 평택시 빌라를 상속받게 되었습니다. 그런데 강호연의 자녀 강형수와 강지수는 각 2024. 9. 11. 자로 상속포기신고를 하여, 2024. 9. 20. 상속포기신고를 수리하는 결정을 받았으므로, 단독 상속인인 배우자 원고 양정숙이 평택시 빌라를 단독 상속받았습니다.²²⁾

2) 피고 박광윤의 점유 및 점유 권원의 소멸 사실

피고 박광윤은 평택시 빌라에 관하여 소외 김일동으로부터 2021. 8. 30. 공사대금 총 10억 원, 이 중 계약금은 3억 원에 계약 당일 지급, 중도금 4억 원은 2021. 8. 30. 기성고율 70% 달성 조건부 지급, 잔금 3억 원은 공사완공일에 지급받는 것을 조건으로 도급을 받았습니다. 이후 계약금과 중도금은 각 약정 지급기일에 지급받았고, 공사잔금 3억

21) 대판 2001.06.01. 99다63183

22) 대결 2023. 03.23. 2020그42 전합

원은 아직 지급받지 못하여 유치권을 행사하면서 2022. 2. 1. 부터 7. 31.까지는 평택시 빌라 101호를 제3자에게 임대하고, 2022. 8. 1. 부터 지금까지 피고와 피고의 가족들이 위 빌라에 거주하고 있습니다.

피고 박광윤은 민법 제324조 제2항을 위반하여 원고 양정숙의 허락 없이 평택시 빌라를 타인에게 임대하여 주었으므로, 원고 강용원과 원고 양정숙은 2024. 8. 29. 유치권 소멸을 청구하는 통지서를 발송하였고, 같은 해 9. 1. 그 통지서가 피고 박광윤에게 도달하였습니다. 따라서 피고 박광윤은 별지 목록 제4항 기재 건물을 원고에게 인도해줄 의무가 있고, 한편 판례는 유치권자가 일부 필지의 토지에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 위반하였다면 위반행위가 있었던 필지의 토지에 대하여만 유치권 소멸청구가 가능하다고 보므로, 유치권소멸청구의 범위는 피고가 승낙없이 임의로 임대한 101호에 해당합니다.²³⁾

따라서 피고 박광윤은 원고 양정숙에게 평택시 빌라를 인도할 의무가 있습니다.

3) 피고의 예상되는 항변

가) 유치권소멸청구의 원고적격

피고는 유치권소멸청구에 있어서, 원고는 유치권자의 민법 제324조 제2항을 위반한 임대행위 이후에서야 건물을 매수하거나 양수한 자로서, 유치권소멸청구의 원고가 될 수 없다고 주장할지 모릅니다.

그러나, 판례는 특별한 사정이 없는 한 민법 제324조 제2항을 위반한 임대행위가 있는 뒤에 유치물의 소유권을 취득한 제3자도 유치권소멸청구를 할 수 있다고 판단하고 있습니다.²⁴⁾

따라서 피고의 위 주장은 이유 없습니다.

나) 유치권소멸청구의 청구원인

또한 피고는 소멸청구원인이 없다며 자신은 임대를 하여 그 수익을 통해 유치권의 목적에 따라 피담보채무에 사용하여 유치권소멸청구의 청구원인이 없다고 주장할 지 모릅니다.

그러나, 민법 제324조 제2항과 판례는 유치권자가 제3자에 임대하여 그 수익을 통해 자신의 피담보채권의 만족에 사용하였다고 하더라도, 소유자의 동의가 없는 임대행위는 유치권 소멸청구를 할 수 있는 사유에 해당한다고 판시하고 있습니다. 따라서 원고는 유치권소멸청구를 할 수 있고, 위 피고의 주장은 이유 없습니다.

23) 대판 2022.06.16. 2018다301350

24) 대판 2023.08.31. 2019다295278

나. 부당이득반환청구

1) 부당이득의 발생 및 범위

판례는 유치물의 보존을 위하여 사용한 경우, 그에 따른 이익까지 정당화하는 것은 아니므로 그로 인해 얻은 이익은 부당이득으로 반환하여야 한다고 판시합니다.²⁵⁾ 또한 판례는 유치권소멸청구 도달일 전까지는 과실수취권으로 피담보채권에 우선충당되고 유치권소멸청구의 의사표시가 유치권자에게 도달한 날부터 유치 목적 부동산을 원래 소유주에게 인도완료하는 날까지 부동산을 점유·사용하여 얻은 차임 상당 이익을 부당이득으로 반환하여야 한다고 판시합니다.²⁶⁾

유치권자인 피고 박광윤에게 원고 양정숙이 피고의 민법 제324조 제2항에 위반한 임대행위를 사유로 유치권 소멸청구의 의사표시를 보내고, 이를 피고 박광윤이 2024. 9. 1.에 송달받은 것이 기록상 명백하여 유치권이 소멸한 바, 이 때부터 원고에게 부당이득 반환의무가 있으며, 평택시 빌라를 원고 양정숙에게 인도할 때 까지가 부당이득 기간이 됩니다.

또한 평택시 빌라의 임료는 월 200만 원이므로, 부당이득 기간 중 매월 200만 원으로 부당이득액을 산정하여 청구합니다. 또한 피고 박광윤은 답변서 등을 통해서 미리부터 인도채무의 존재를 다투기 때문에 이행기가 도래되거나 조건이 성취되었을 때에 임의의 이행을 기대할 수 없는 경우이므로, 미리 청구할 필요도 인정됩니다.

2) 피고의 예상되는 항변

피고 박광윤은 자신에게 부당이득반환채무가 있더라도, 이는 모두 유치권자인 자신이 가진 피담보채권에 충당되었으므로 부당이득반환할 수 없다고 주장할지 모릅니다.

그러나, 위 판례에서도 볼 수 있듯이, 피고는 유치권 소멸청구의 의사표시를 송달받은 날부터 유치 목적물의 인도완료일까지는 부동산을 점유·사용하여 얻은 차임 상당 이익을 부당이득으로 반환하여야 합니다.

따라서 위 피고의 주장은 이유 없습니다.

다. 소결

따라서 피고 박광윤은 원고 양정숙에게 평택시 빌라를 인도하고, 2024. 9. 1. 부터 위 부동산 인도완료일까지 월 200만원의 비율로 계산한 돈을 지급하여야 합니다.

5. 원고 양정숙의 피고 윤건우에 대한 임차권 존재 확인청구

가. 임차권 존재 확인청구

25) 대판 2009.12.24. 2009다32324

26) 대판 2023.08.31. 2019다295278

1) 피고 윤건우는 2023. 10. 1. 소외 이수인에게 별지 목록 제5항 기재 부동산(이하 '흑석동 상가')을 매매대금 10억 원, 이 중 계약금 2억 원은 계약 당일에 지급하고, 중도금 5억 원은 2024. 1. 1. 지급하기로 하고, 잔금 3억 원은 2024. 5. 1. 지급하기로 약정하여 매도하고, 이를 인도하였습니다. 다만, 소유권이전등기는 마쳐주지 않았습니다.

2) 원고 양정숙은 2024. 2. 1. 이수인으로부터 흑석동 상가를 임대차기간 2024. 2. 1. 부터 2029. 1. 31.까지, 보증금 3억 원, 월 차임 500만원으로 정하여 임대차계약을 체결하고 이를 인도받아 같은 날 사업자등록을 신청하여 대항력을 취득 한 뒤 '맛나식당'을 운영하고 있으며, 같은 날 보증금을 이수인에게 지급하였습니다.

3) 이후 이수인의 귀책사유로 피고 윤건우는 2024. 5. 15. 이수인에게 흑석동 상가에 관한 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였으며, 이 해제 통지는 2024. 5. 16. 이수인에게 도달하여 이수인과 피고 윤건우 사이의 매매계약은 해제되었고, 피고 윤건우는 상가임대차보호법 제3조 제2항에 따라 임대인의 지위를 승계하였습니다.

4) 임차권을 피고 윤건우는 거의 매일같이 원고 양정숙이 운영하는 식당에 찾아와 '매매계약을 해제하였으니, 식당 운영을 중단하고 흑석동 상가를 인도하라'고 요구하며 원고 양정숙의 임차권을 인정하지 않는 등 양정숙의 임차권에 현존하는 불안, 위험이 있고 이를 제거함에는 이행의 소를 제기할 방법이 없어 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단이므로, 확인의 이익이 인정됩니다.

나. 피고의 예상되는 항변

1) 매매계약 해제의 소급효 주장

피고는 매수인인 이수인의 귀책사유로 매매계약이 해제되었으므로, 이에 기반한 임대차관계는 보호받을 수 없다고 주장할 지 모릅니다.

그러나, 계약해제의 소급효는 제3자의 권리를 해할 수 없으므로, 계약해제 이전에 계약으로 인하여 생긴 법률효과를 기초로 하여 새로운 권리를 취득한 제3자가 있을 때에는 그 계약해제의 소급효는 제한을 받아 그 제3자의 권리를 해하지 아니하는 한도에서만 생깁니다.

판례는 소유권을 상실하게 된 임대인으로부터 그 계약이 해제되기 전에 주택을 임차받아 대항력을 갖춘 임차인은 민법 제548조 제1항 단서의 규정에 따라 계약해제로 인하여 권리를 침해받지 않는 제3자에 해당하고, 이 경우 소유권을 회복한 제3자는 임대인의 지위를 승계한다고 판시합니다.²⁷⁾ 따라서 건물의 미등기 매수인인 소외 이수인도 사실상 법률상 처분권자로서 적법한 권한 있는 임대인에 해당한다고 할 것이고, 이렇게 소유자

27) 대판 2003.08.22. 2003다12717

가 될 임대인으로부터 목적물을 임차한 임차인은 상가건물임대차보호법 등 법률에서 정한 대항력 요건을 갖추면 그 대항력에 따라 임대차관계를 보호받습니다.

따라서 위 피고의 주장은 이유 없습니다.

2) 차임연체에 따른 해지 주장

피고는 이수인에게 차임을 연체한 액수와 피고에게 연체한 차임 액수를 합하면 상가건물 임대차보호법상의 3기를 넘는 연체 차임액을 충족하여 임대차계약을 해지 가능하다고 주장할지 모릅니다.

그러나, 판례는 임대차 계약의 임대인 지위를 승계한 자가 있는 경우, 임차건물의 소유권이 이전되기 전에 이미 발생한 연체차임이나 관리비 등은 별도의 채권양도절차가 없는 한 원칙적으로 양수인에게 이전되지 않는다고 판시하고 있습니다. 28) 따라서 원고 양정숙이 이수인에게 지급해야 할 2024. 3월 및 4월의 연체차임 채권에 대하여는 별도의 채권양도가 없었던 바, 피고 윤건우에게 이전되지 않았으며, 2024. 8월 및 9월의 연체차임은 2기에 불과하므로 임대차를 해지할 수 없습니다.

따라서 피고의 주장은 모두 이유 없습니다.

다. 소결

따라서 흑석동 상가에 관하여 원고 양정숙에게 원고 양정숙과 피고 윤건우 사이의 2024. 2. 1. 임대차계약에 의한 2024. 2. 1.부터 기간 5년, 임대차보증금 3억 원, 차임 매월 5백만 원으로 한 임차권이 원고 양정숙에게 존재함을 확인합니다.

6. 결론

위 청구원인과 같은 이유로 위 청구취지와 같은 판결을 구합니다.

28) 대판 2008.10.09. 2008다3022

증명방법
(생략)

첨부서류
(생략)²⁹⁾

2025. 1. 17.³⁰⁾

원고들 소송대리인 변호사 최선만

서울중앙지방법원³¹⁾ 귀중

29) 작성요령 9번에 따라 증명방법과 첨부서류는 각 기재 생략, 별지목록은 따로 쓸 필요 없음.

30) 증명방법, 첨부서류 아래에 날짜를 기재하여야 함. 민사실무 I (2018), 131쪽 참조.

31) 피고 중 서울에 주소지가 있는 김선웅의 주소지를 기준으로 관할법원을 정했음.