

서울남부지방법원 2019. 2. 15 선고 2018가단215453, 2018가단241889,
2019가단580(반소)(독립당사자참가의소) 판결 [건물명도(인도) · 임차권존재확인 · 건물명도]

전 문

원고(반소원고) A

소송대리인 법무법인 열린

담당변호사 변성훈

피 고 B

독립당사자참가인(반소피고)

C

소송대리인 변호사 엄정숙, 정종욱

변론 종결 2019. 1. 23.

판결 선고 2019. 2. 15.

주 문

1. 피고와 독립당사자참가인(반소피고)은 원고(반소원고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 독립당사자참가인(반소피고)의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고(반소원고)와 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담하고, 원고(반소원고)와 독립당사자참가인(반소피고) 사이에 생긴 부분은 독립당사자참가인(반소피고)이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고(반소원고, 이하 '원고'라고만 한다)의 피고에 대한 청구취지 및 독립당사자참가인(반소피고, 이하 '참가인'이라고만 한다)에 대한 반소 청구취지 : 주문 제1항과 같다.

참가인의 청구취지 : 주위적으로, 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고와 참가인 사이 의 2011. 7. 8.자 임대차 계약에 의한 기간 2년, 임대차보증금 9,000만 원으로 된 임차권이 원고에 대하여 참가인에게 있음을 확인한다. 예비적으로, 원고는 참가인에게 9,000만 원을 지급하라.

이 유

원고의 피고에 대한 청구와 참가인의 원고에 대한 주위적, 예비적 청구 및 원고의 참가인에 대한 반소 청구를 모두 함께 판단한다.

1. 기초사실

피고의 소유이던 별지 목록 기재 부동산은 2016. 7. 26. 주식회사 D 앞으로 신탁에 의한 소유권이전등기가 된 후 한국자산관리공사에서 주관한 공매절차에서 원고가 2018. 3. 6.경 낙찰받았다. 원고는 이 사건 부동산에 관하여 D과의 2018. 3. 7. 매매를 원인으로 2018. 3. 27. 소유권이전등기를 마쳤다. 피고와 참가인은 이 사건 부동산에 현재까지 거주하면서 이를 점유하고 있다.

【다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 병 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지】

2. 주장 및 판단

가. 인정사실에 의하면, 원고의 소유인 이 사건 부동산에 관하여 피고 및 참가인이 이를 점유할 정당한 권원이 있음을 주장·입증하지 못하는 한 피고 및 참가인은 원고에게 이를 인도할 의무가 있다.

나. 피고와 참가인은, 피고와 참가인 사이에 2011. 7. 8. 이 사건 부동산에 관하여 임대차 계약이 체결되어 참가인이 대항력을 취득하였으므로 이 사건 부동산을 점유할 정당한 권원이 있다고 주장하면서, 참가인은 주위적으로 그 임대차의 승계인인 원고를 상대로 참가인이 임차인의 지위에

있음의 확인을 구하고, 예비적으로 임대차가 종료된 경우 원고를 상대로 임대차보증금 9,000만 원의 지급을 구한다.

살피건대, 병 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 참가인과 피고 사이에서 2011. 7. 5. 이 사건 부동산 중 방 2개 및 화장실 부분에 관하여 보증금을 9,000만 원으로 한 임대차계약이 체결되었다는 취지의 계약서가 작성된 사실, 참가인이 2011. 7. 20. 이 사건 부동산으로 주민등록을 이전하면서 '피고의 장모, 거주자'로 기재하여 세대합가 방식으로 주민등록을 마친 사실이 인정된다.

그런데 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것으로서, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 그 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는가에 따라 결정된다고 할 것이므로, 주민등록이 대항력의 요건을 충족시킬 수 있는 공시방법이 되려면 단순히 형식적으로 주민등록이 되어 있다는 것만으로는 부족하고, 주민등록에 의하여 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도는 되어야 할 것인데(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다32939 판결, 대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다38361, 38378 판결 등 참조), 앞의 인정사실과 같이 참가인이 이 사건 부동산의 소유자이자 세대주인 피고의 장모라고 기재하여 세대합가 방식으로 주민등록을 마친 이 사건에서 제3자 입장에서 그 주민등록을 보고 참가인이 이 사건 부동산에 임대차계약을 체결하고 피고와 독립하여 임차권을 매개로 이를 점유하고 있다고 인식하기는 어렵다. 더구나 참가인은 이 사건 임대차계약서에 확정일자도 받아두지 않은 상태라는 것은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 병 제10호증의 기재와 변론전체의 취지에 의하면 참가인은 80대 중반에 신장 1급 장애 및 지체장애를 앓고 있는 사람으로 딸인 E의 보살핌을 받으면서 피고 가족과 공동생활을 해온 것으로 보일 뿐이 사건 부동산 중 임대차 목적물인 방 2개와 화장실만 떼어서 피고로부터 독립적인점유권의 인도를 받았다고 인정하기도 어렵다. 그러한 이상 설령 피고와 참가인 사이에서 작성된 이 사건 임대차계약서가 허위가 아니라고 볼 여지가 있다고 하더라도, 적어도 참가인이 그 임대차를 가지고 원고 등 제3자에게 임대차의 승계 등을 주장할 만한 대항력을 갖추었다고 볼 수 없다.

다. 그렇다면 참가인이 원고에 대하여 이 사건 부동산에 관하여 대항력 있는 임차인의 지위에 있다고

볼 수 없으므로 피고 및 참가인은 그 부동산의 소유자인 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무를 면할 수 없고, 참가인의 원고에 대한 주위적 및 예비적 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

원고의 피고에 대한 청구 및 참가인에 대한 반소 청구는 모두 이유 있으므로 인용하고, 참가인의 원고에 대한 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사 유영근

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 양천구

[도로명주소] 서울특별시 양천구

철골철근콘크리트 평스라브지붕

23층 공동주택, 업무시설, 근린생활시설

지하6층 2323.86㎡

지하5층 1369.34㎡

지하4층 2480.4㎡

지하3층 2480.4㎡

지하2층 2480.4㎡

지하1층 2429.7㎡

1층 1318.75㎡

2층 1595.07㎡

3층 1008.91㎡

4층 1008.91㎡

5층 1008.91㎡

6층 1008.91㎡

7층 1008.91㎡

8층 1008.91㎡

9층 1008.91㎡

10층 1008.91㎡

11층 1008.91㎡

12층 1008.91㎡

13층 1008.91㎡

14층 1008.91㎡

15층 1008.91㎡

16층 1008.91㎡

17층 1008.91㎡

18층 1008.91㎡

19층 1008.91㎡

20층 1008.91㎡

21층 1008.91㎡

22층 1008.91㎡

23층 449.25㎡

전유부분의 건물의 표시

15층 호

철골철근콘크리트조

174.25㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 양천구

대 2670.2㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 2670.2분의 20.31