

울산지방법원 2015. 5. 27 선고 2014가합18335(본소), 2014가합18342(반소) 판결
[건물명도 · 임차권확인청구 등]

재판경과

부산고등법원 2016. 2. 3 선고 2015나52923(본소), 2015나52930(반소) 판결

울산지방법원 2015. 5. 27 선고 2014가합18335 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)1. B

2. C

변론 종결 2015. 5. 13.

판결 선고 2015. 5. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)들과 원고(반소피고) 사이에 별지 제1, 2목록 기재 건물에 관하여 별지 제3목록 기재와 같은 내용의 각 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.
2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 본소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게,

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) B은 별지 제1목록 기재 건물을 인도하고, 2013. 10. 20.부터 2013. 12. 31.까지는 월 733,000원, 2014. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지는 월 737,000원, 2015. 1. 1.부터 위 건물 인도완료일까지는 월 676,000원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하며,

나. 피고 C은 별지 제2목록 기재 건물(별지 제1목록 기재 건물과 통틀어 '이 사건 각 건물'이라고 한다)을 인도하고, 2013. 12. 5.부터 2013. 12. 31.까지는 월 973,000원, 2014. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지는 월 978,000원, 2015. 1. 1.부터 위 건물 인도완료일까지는 월 897,000원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

가. 주위적으로 주문 제2항과 같다.

나. 예비적으로,

1) 원고와 D 사이에 울산 동구 E 대 166.6m²(이하 '이 사건 부지'라고 한다)에 관하여 2014. 7. 30. 체결된 매매계약을 취소한다.

2) 원고는 D에게 위 부지에 관하여 2014. 7. 31. 울산지방법원 접수 제64115호로 마친 소유권이전등기의 말소절차를 이행하라.

이 유

1. 이 사건 본소 청구원인에 대한 판단

가. 이 사건 각 건물이 원고의 소유인지 여부에 관하여 먼저 살펴본다.

1) 갑 제2, 5호증(가지번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2013. 11. 12. 이 사건 각 건물을 포함한 원룸건물 전체(이하 '이 사건 원룸건물'이라고 한다)에 관하여 소유권보존등기(이하 '이 사건 보존등기'라고 한다)를 마친 사실이 인정되므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 건물은 원고의 소유로 추정된다.

2) 이에 대하여 피고들은 D이 이 사건 원룸건물을 건축한 단독소유자이고 원고는 투자자에 불과하다거나, 적어도 원고와 D이 공동사업을 위하여 신축한 이 사건 원룸건물은 그들의 공유재산이므로, 원고 명의의 등기는 명의신탁에 따른 등기에 불과하다고 주장한다.

살피건대 신축건물의 소유권은 원칙적으로 자기의 노력과 재료를 들여 이를 건축한 사람이 원시적으로 취득하는 것이나, 건물신축도급계약에서 완성된 건물의 소유권을 도급인에게 귀속시키기로 합의한 경우에는 그 건물의 소유권은 도급인에게 원시적으로 귀속된다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다66990 판결 등 참조). 또 매수인들이 상호 출자하여 공동사업을 경영할 것을 목적으로 하는 조합이 조합재산으로서 부동산의 소유권을 취득하였다면 민법 제271조 제1항의 규정에 의하여 당연히 그 조합체의 합유물이 되고, 다만 그 조합체가 합유등기를 하지 아니하고 그 대신 조합원 1인의 명의로 소유권이전등기를 하였다면 이는 조합체가 그 조합원에게 명의신탁한 것으로 보아야 한다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2003다25256 판결 등 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 D이 자기의 노력과 재료를 들여 이 사건 원룸건물을 건축한 사실이 인정되기는 하나, 갑 제1, 2, 7호증, 을 제2, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2013. 1. 21. 부동산중개업을 하는 D과 사이에 당시 D 소유였던 이 사건 부지에 관하여 ① 원고는 D에게 약정금(공사대금) 200,000,000원, 투자금 120,000,000원을 지급하고, D은 약정금으로 위 부지 지상에 이 사건 원룸건물을 신축하며, ② 이 사건 원룸건물 매도대금으로 먼저 공사비를 변제하고, 다음으로 원고는 320,000,000원을, D은 토지대금조로 180,000,000원을 각 회수하며, 그 후 남는 수익을 원고와 D이 50:50으로 나누고, ③ 준공 후 3개월 내에 판매되지 않을 시에는 D은 원고에게 이 사건 부지를 이전하는 것으로 하는 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)을 체결한 사실, 원고는 이 사건 보존등기를 마친 날 이 사건 원룸건물에 근저당권자 우리새마을금고, 채무자 D, 채권최고액 210,600,000원의 1순위

근저당권설정등기도 함께 설정한 사실, 원고는 2014. 8. 18.에서야 아들 F을 통하여 이 사건 원룸건물 입구에 '나는 이 건물의 등기상 소유주인데 이후 월세 및 관리비를 D에게 입금하지 마라'는 취지의 통보문을 붙인 사실 역시 인정되고, 위 인정 사실에 의하면 이 사건 약정은 원고가 공사대금에 사용될 약정금과 투자금을, D은 이 사건 부지를 각 출자하여 이 사건 부지에 원룸건물을 신축·매도하고 공사금과 위 출자금을 회수한 후 남는 이익을 반으로 나누어 갖기로 하는 것을 주된 내용으로 하므로, 일종의 동업계약으로 해석된다.

따라서 D이 이 사건 원룸건물을 건축한 것은 이 사건 약정에서 정한 자신의 역할을 수행한 것에 불과할 뿐만 아니라, 위 약정 중 건물의 처분 및 그 대금의 귀속에 관한 정함, 이 사건 보존등기와 동시에 D은 이 사건 원룸건물을 담보로 은행으로부터 돈을 대출받은 점을 보태어 보면 이 사건 약정 당시 원고와 D은 이 사건 원룸건물 신축 후 그에 관한 권리를 둘 중 1인에게 귀속시키기로 한 것이 아니라, 위 공동사업을 경영하기로 한 위 2인의 조합체에 합유적(피고들은 공유관계라고 설명하나 민법 제271조 제1항, 제704조에 의하면 합유관계이다)으로 귀속시키기로 하였다고 봄이 상당하다. 또 원고 단독명의로 이 사건 보존등기를 한 것은 위 조합체가 조합원인 원고에게 위 건물을 명의신탁한 것으로 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 보존등기는 명의신탁을 원인으로 한 등기이므로 효력이 없어 그로 인한 원고의 소유권추정은 깨어졌다.

3) 그러나 이 사건 보존등기 당시에는 이 사건 각 건물이 원고와 D의 합유재산이었더라도, 이 사건 약정 중 이 사건 원룸건물 준공 후 3개월 내에 매매되지 않을 시에는 D이 원고에게 이 사건 부지의 모든 권리를 이전하기로 한 내용은 조합관계의 종료와 합유물인 부동산의 청산에 관하여 예정한 것으로 해석되고, 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 D이 이 사건 보존등기 이후 8개월 이상 경과한 2014. 7. 31. 원고에게 이 사건 부지에 관한 소유권이전등기를 해준 사실이 인정된다.

위 사실과 앞서 본 약정 내용, 원고와 D의 출자액, 원고가 2014. 8. 18.에서야 이 사건 원룸건물에 통보문을 붙인 점, 이 사건 원룸건물을 원고 단독명의로 등기해둔 점, D은 이 사건 보존등기와 동시에 이 사건 원룸건물을 담보로 대출받아 출자금 중 많은 부분을 회수한 점 등의 사정을 보태어 보면,

원고와 D 사이에서는 2014. 7. 31. 이 사건 원룸건물이 3개월 이상 매매되지 않았음을 이유로 위 조합관계를 종료하면서, 원고는 명의신탁받았던 이 사건 원룸건물을 확정적으로 자신의 소유로 하고, D으로부터 이 사건 부지에 대한 소유권 역시 이전받은 것으로 봄이 상당하므로, 결국 이 사건 각 건물의 소유자는 원고이다.

나. 한편 을 제1호증(가지번호 포함)의 기재, 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 ① D이 2013. 9. 9. 피고 B(법률상 배우자인 H 명의로 계약을 체결하였다)과 사이에 별지 제1목록 기재 건물에 대하여 별지 제3목록 1.기재 임대차계약을 체결하고 2013. 10. 20. 위 건물을 위 피고에게 인도한 사실, ② 또 D이 2013. 11. 26. 피고 C와 사이에 별지 제2목록 기재 건물에 대하여 별지 제3목록 2.기재 임대차계약(이하 위 각 임대차계약을 통틀어 '이 사건 각 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 2013. 12. 5. 위 건물을 위 피고에게 인도한 사실, ③ 피고들이 위 각 건물을 변론종결일 현재까지 점유·사용하고 있는 사실이 각 인정된다.

다. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 이 사건 각 건물의 소유자인 원고에게 위 건물을 인도할 의무가 있고, 피고들이 위 건물의 점유를 개시한 날부터 원고에게 인도를 완료하는 날까지의 사용이익 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

[위 부당이득 반환채권 중 피고들의 점유개시일로부터 위 각 건물이 원고의 단독 소유가 되기 전날인 2014. 7. 30.까지 부분은 합유물에 관하여 발생한 채권으로 원고와 D 사이의 동업체인 조합에게 합유적으로 귀속되었다고 볼 수 있고, 그 경우 특별한 사정이 없는 한 그 채권에 관한 소송은 조합원들이 공동으로 제기하여야 하는 고유필수적 공동소송에 해당하므로(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등), 원고가 단독으로 제기한 이 사건 본소 중 위 부당이득 반환채권 부분은 부적법하다고 볼 여지도 있다.]

2. 이에 대한 피고들의 항변과 이 사건 반소 주위적 청구원인에 대한 판단

가. 피고들의 주장

1) 이 사건 약정은 일종의 동업약정으로 볼 수 있으므로 그 약정 이행과정에서 취득한 이 사건 원룸건물의 소유관계는 원고와 D의 공유관계인데, D은 이 사건 원룸건물의 과반수지분권자이다. 따라서 D은 단독으로 이 사건 각 건물에 관하여 임대차계약을 체결할 권한이 있다. 그 이후 원고가

단독으로 이 사건 각 건물의 소유권을 취득하였더라도 주택임대차보호법에 의해 임대인 지위를 승계한다.

2) 가사 이 사건 원룸건물을 원고의 단독소유로 인정하더라도, 피고들이 이 사건 각 임대차계약을 체결할 당시 D은 원고를 대리하여 임대차계약을 체결할 권한을 가지고 있었다.

3) D에게 원고를 대리할 권한이 없었다고 하더라도 원고가 자신에게 월세 등을 보내라고 요구하는 등 무권대리행위를 추인하였다.

4) 또 위 동업약정에 의하면 D에게 이 사건 원룸건물의 처분에 관한 기본대리권이 있었으므로 이를 넘어 임대차계약을 체결하였다고 하더라도 피고들에 대한 표현대리 책임이 성립한다.

나. 이 사건 각 건물 공동소유관계와 관련한 임대차계약 체결권 주장에 대한 판단

1) 피고들은 원고와 D이 이 사건 각 건물을 공유하고 있고 D이 과반수지분권자임을 전제로 D이 단독으로 관리행위의 일종인 이 사건 각 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 건물의 당시 소유관계는 합유이고 합유재산에 있어서 관리행위는 과반수 지분권자가 아닌 합유자 전원 또는 업무집행조합원이 있는 경우 업무집행조합원이 단독으로 할 수 있으므로, 피고들의 위 주장을 선택하여 위 합유재산의 관리행위를 D 단독으로 할 수 있다는 취지의 주장으로 보고 판단한다.

2) 이 사건 약정에는 D이 이 사건 원룸건물에 관한 매매계약을 체결한다거나 임대차계약을 체결할 수 있다는 내용이 명시되어 있지 않으나, 앞서 본 바와 같이 D이 부동산중개업자인 점, 이 사건 약정을 전체적으로 보면 당시 원고의 관심은 이 사건 원룸건물을 많은 이익을 남기도록 매도하여 순이익 중 절반을 갖는 것에만 있었을 뿐이고, D이 이 사건 부지의 사전 구입, 이 사건 원룸건물의 신축 등 대부분의 업무를 처리하기로 한 것으로 보이는 점 등의 사정과, 갑 제2호증의 1, 갑 제3호증의 각 기재, 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 D은 이 사건 각 임대차계약 체결 전후인 2013. 9. 17. I에게도 이 사건 원룸건물 중 201호를 임대하였는데, 원고는 직접 이 사건 보존등기와 동시에 이 사건 원룸건물에 관하여 전세권자 I, 전세금 1억 원, 범위 201호의 2순위 전세권설정등기를 해준 점, 원고 또는 실제로 원고를 대리하여 이 사건 약정 등을 체결한 원고의 아들 F은 이 사건 원룸건물의 각 개별 호실이 임대될 동안 그러한 사실을 대략적이거나 알고 있었던 점, 그럼에도 원고는 1년의

정도의 기간 동안 별다른 이의를 제기하지 않았던 점을 알 수 있으므로 그러한 사정을 함께 고려해보면, 이 사건 약정 당시 D이 이 사건 원룸건물 신축 후 매도 또는 임대할 업무 집행 권한을 가지기로 하였다고 봄이 상당하다.

3) 따라서 이 사건 각 임대차계약은 D이 위 약정에 따라 가지고 있던 자신의 임대업무집행권한에 기하여 체결되었을 뿐만 아니라 이는 원고와 D 사이의 조합 업무에 관한 계약이므로, 그 계약상 임대인이 D 단독 명의로 되어 있다고 하더라도 그 임대차계약은 조합원 전체에 대하여 효력이 있어 그에 관한 임대인으로서의 권리·의무는 원고에게도 합유적으로 귀속된다.

그러므로 피고들은 이 사건 각 건물을 점유할 권원이 있을 뿐만 아니라, 피고들이 위 각 건물을 점유·사용하는 이익을 취했더라도 이는 원고에 대한 부당이득이 되지 아니한다.

4) 그렇다면 피고들의 이 사건 본소 부분에 관한 위 항변은 이유 있고, 원고가 D에게는 임대차계약 체결 권한이 없어 이 사건 각 임대차계약이 무효라는 취지로 다투고 있는 이상 피고들로서는 원고와 사이에 이 사건 각 임대차계약관계가 존재하는지에 관한 확인을 구할 이익도 있으므로 피고들의 이 사건 반소 주위적 청구 역시 이유 있다.

3. 결론

그러므로 피고들의 반소 주위적 청구는 모두 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고의 피고들에 대한 본소청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오동운

판사문기선

판사김은영

별지