

청주지방법원 2025. 2. 7 선고 2022가합50861, 2022가합51116 판결 [2022가합50861(본소)
임차권확인 등2022가합51116(반소) 건물인도]

전 문

원고(반소피고) 1. 망 A의 소송수계인 B

2. C

3. D

4. E

5. 망 F의 소송수계인 G

6. 주식회사 H

7. I

8. J

9. K

10. L

11. M

12. N

13. O

14. P

15. Q

16. R

17. S

18. T

19. U

20. V

21. W

22. X

23. 합자회사 Y

24. Z

25. AA

26. AB

27. AC

28. AD

29. AE

30. AF

31. AG

32. AH 주식회사

33. AI

원 고 1. AJ

2. AK

3. AL

4. AM

5. AN

6. AO

7. AP

8. AQ

반 소 피 고 1. AR

2. AS

3. AT

4. AU

원고들 및 반소피고 소송대리인 법무법인 상송 담당변호사 어수용

피 고 주식회사 AV

피고(반소원고) AW 주식회사

피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 1. AX조합

2. AY조합

3. AZ조합

4. BA조합

5. BB조합

6. BC조합

7. BD조합

8. BE조합

9. BF조합

10. BG조합

11. BH조합

변 론 종 결 2024. 9. 27.

판 결 선 고 2025. 2. 7.

주 문

1. 피고 주식회사 AV는 원고(반소피고)들 및 원고들이 별지2 목록 '계약일자'란 기재 각 계약일에 '동호수'란 기재 각 부동산에 관하여 체결한 임대차계약에 의하여 별지1 목록 기재 원고(반소피고)들 및 원고들별 해당 부동산에 관하여 임차인의 지위에 있음을 확인한다.

2. 가. 피고(반소원고) AW 주식회사에게,

1) 원고(반소피고) 망 A의 소송수계인 B는 별지1 목록 제1항 기재 부동산을,

2) 원고(반소피고) I는 별지1 목록 제10항 기재 부동산을,

3) 반소피고 AS은 별지1 목록 제12항 기재 부동산을,

4) 원고(반소피고) N는 별지1 목록 제17항 기재 부동산을,

5) 원고(반소피고) O은 별지1 목록 제18항 기재 부동산을,

6) 원고(반소피고) Q은 별지1 목록 제21항 기재 부동산을,

7) 원고(반소피고) V은 별지1 목록 제27항 기재 부동산을,

8) 원고(반소피고) W는 별지1 목록 제28항 기재 부동산을,

9) 원고(반소피고) X은 별지1 목록 제30항 기재 부동산을,

10) 원고(반소피고) 합자회사 Y은 별지1 목록 제31항 기재 부동산을,

11) 원고(반소피고) Z는 별지1 목록 제32항 기재 부동산을,

12) 원고(반소피고) AA은 별지1 목록 제33항 기재 부동산을,

13) 원고(반소피고) AB은 별지1 목록 제34항 기재 부동산을,

14) 원고(반소피고) AC은 별지1 목록 제35항 기재 부동산을,

15) 원고(반소피고) AD은 별지1 목록 제36항 기재 부동산을,

16) 원고(반소피고) AI은 별지1 목록 제44항 기재 부동산을

각 인도하라.

나. 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 AX조합에게,

1) 반소피고 AU은 별지1 목록 제3항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 10. 31.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 반소피고 AT은 별지1 목록 제7항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 10. 31.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

3) 반소피고 AR는 별지1 목록 제11항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 10. 31.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 원고(반소피고) AE는 별지1 목록 제37항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 10. 31.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

5) 원고(반소피고) AF은 별지1 목록 제40항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 10. 31.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 AY조합에게,

1) 원고(반소피고) P은 별지1 목록 제20항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 11. 16.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 원고(반소피고) S는 별지1 목록 제23항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 11. 16.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

3) 원고(반소피고) U은 별지1 목록 제26항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 11. 16.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 원고(반소피고) AG는 별지1 목록 제41항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 11. 16.부터 위 부동산

인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 원고(반소피고) K은 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 AZ조합에게 별지1 목록 기재

제14항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 6. 7.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

마. 원고(반소피고) 주식회사 H은 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 BA조합에게 별지1

목록 기재 제9항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 10. 20.부터 위 부동산 인도완료일까지 월

608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

바. 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 BB조합에게,

1) 원고(반소피고) D은 별지1 목록 기재 제4항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 10. 12.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 원고(반소피고) E은 별지1 목록 기재 제6항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 10. 12.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

사. 원고(반소피고) M는 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 BC조합에게 별지1 목록 기재 제16항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 11. 10.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

아. 원고(반소피고) L는 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 BD조합에게 별지1 목록 기재 제15항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 11. 9.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

자. 원고(반소피고) J은 피고(반소원고) BI 주식회사의 승계참가인 BE조합에게 별지1 목록 기재 제13항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 8. 9.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

차. 원고(반소피고) 망 F의 소송수계인 G는 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 BF조합에게 별지1 목록 기재 제8항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 11. 21.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

카. 원고(반소피고) T는 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 BG조합에게 별지1 목록 기재 제25항 기재 부동산을 인도하고, 2022. 12. 13.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

타. 피고(반소원고) AW 주식회사의 승계참가인 BH조합에게,

1) 원고(반소피고) C은 별지1 목록 기재 제2항 기재 부동산을 인도하고, 2023. 9. 20.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 원고(반소피고) R은 별지1 목록 기재 제22항 기재 부동산을 인도하고, 2023. 9. 20.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

3) 원고(반소피고) AH 주식회사는 별지1 목록 기재 제42항 기재 부동산을 인도하고, 2023. 9.

- 20.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)들 및 원고들의 피고(반소원고) AW 주식회사에 대한 주위적 및 예비적 본소청구를 모두 기각한다.
4. 본소로 인한 소송비용 중 원고(반소피고)들 및 원고들과 피고 주식회사 AV와 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 AV가 부담하고, 원고(반소피고)들 및 원고들과 피고(반소원고) AW 주식회사와 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)들 및 원고들이 부담하고, 반소로 인한 소송비용은 원고(반소피고)들 및 반소피고들이 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소

주위적으로, 주문 제1항 및 피고(반소원고) AW 주식회사는 원고(반소피고)들 및 원고들(이하 통틀어 '원고들'이라고만 한다)이 별지2 목록 '계약일자'란 기재 각 계약일에 '동호수'란 기재 각 부동산에 관하여 체결한 임대차계약에 의하여 별지1 목록 기재 각 원고들별 해당 부동산에 관하여 임차인의 지위에 있음을 확인한다. 예비적으로, 피고 주식회사 AV와 피고(반소원고) AW 주식회사는 원고들로부터 별지1 목록 기재 원고들별 해당 부동산을 각 인도받음과 동시에 공동하여 원고들에게 각 26,000,000원씩을 지급하라.1)

2. 반소

주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 AV(이하 '피고 AV'라 한다)는 충북 BJ외 1필지 지상에 BK 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 신축하여 2018. 10. 26.경 이 사건 아파트에 관하여 사용승인을 받은 회사인데, 원고들 및 반소피고들(이하 통틀어 '원고들 등'이라 한다)은 피고 AV와 사이에 별지2 목록 '계약일자'란 기재 각 계약일에 이 사건 아파트 중 별지2 목록 '동호수'란 기재 각 부동산(구체적으로는 별지1 목록 기재 원고들 등별 해당 부동산과 같다. 이하 별지1 목록 순번에 따라 '이 사건 제○부동산'이라 하고, 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 26,000,000원, 차임 150,000원, 임대차기간 이 사건 각 부동산의 인도일로부터 1년으로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약을 각 체결하였다(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다). 원고들 등은 그 무렵 피고 AV에게 이 사건 각 임대차계약에 따른 임대차보증금 각 26,000,000원을 지급하였다.

나. 피고 AV는 이 사건 각 부동산에 관하여, 2019. 12. 13. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 신탁을 원인으로 하여 BL 주식회사 앞으로 그 소유권이전등기를 마쳐주었다가, 2020. 4. 24. 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여 다시 피고 AV 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 AV는 2020. 4.경 피고(반소원고) AW 주식회사(이하 '피고 AW'이라 한다)와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 위탁자를 피고 AV, 수탁자를 피고 AW, 우선수익자를 AX조합 외 22개 BM조합로 하는 내용의 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 각 체결하였는데, 그 주요내용은 아래와 같고, 피고 AV는 위 신탁을 원인으로 하여 2020. 4. 24. 피고 AW에 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

부동산담보신탁계약서 제1조(신탁목적) 이 신탁계약에 따른 신탁은 채무자의 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여, 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 보전 및 관리하며 이 신탁계약에서 정해진 사유 발생시 신탁부동산을 처분하여 그 처분대가 등 신탁재산을 이 신탁계약에 정해진 바에 따라 지급하는 것을 목적으로 한다. 제10조(신탁부동산의 관리 등) ① 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 세금과 공과금 등 이에 필요한 비용을 부담한다. ② 이 신탁계약 체결일 이전에 위탁자가 신탁부동산에 관하여 체결한 임대차계약은 유효하고, 이 신탁계약 체결일 이후에도 위탁자는 신탁부동산을 타인에게 임대하거나 직접점유 또는 사용할 수 있다. ③ 제2항에도 불구하고 위탁자는 이 신탁계약 체결일 이후 신탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등의 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아야 한다. 수탁자의 동의를 얻어 위탁자가 신탁부동산을 타인에게 임대 등의 처분행위를 한 경우에도 위탁자는 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료 등을 직접 지급받는다. 제11조(임대차 등) ① 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 제10조 제3항에 따라 수탁자 및 수익자의 사전 서면동의를 받아 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우에도 임대차계약은 위탁자 이름으로 체결하고, 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료 등을 직접 지급받는다. 다만 위탁자는 임대차계약 체결 시 임대차계약상 임대인은 위탁자이며 임대차보증금 반환의무는 위탁자가 부담한다는 내용을 임차인에게 명확히 알려야 한다. 제13조(선관주의의무 및 하자담보책임) ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁부동산의 소유권을 보존·관리하고 그 밖의 신탁사무를 처리한다. [신탁특약] 제11조(임대차 등) ① 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 제10조 제3항에 따라 수탁자 및 우선수익자의 사전 서면동의를 받아 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우에도 임대차계약은 위탁자 이름으로 체결하고, 제10조 제3항에도 불구하고 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료의 수납은 우선수익자가 정하는 바에 따르기로 한다. 다만 위탁자는 임대차계약 체결시 임대차계약상 임대인은 위탁자이며 임대차보증금 반환의무는 위탁자가 부담한다는 내용을 임차인에게 명확히 알려야 한다. 만약 수탁자 및 우선수익자의 사전 서면동의를 득하지 않은 해당 임대차계약은 무효로 한다.

라. 피고 AW은 ① 2022. 10. 31. 피고 AW의 승계참가인(이하 '승계참가인'이라고만 한다) AX조합
앞으로 이 사건 제3, 7, 11, 37, 40부동산에 관한 각 소유권이전등기를, ② 2022. 11. 16.
승계참가인 AY조합 앞으로 이 사건 제20, 23, 26, 41부동산에 관한 각 소유권이전등기를, ③ 2022.
6. 7. 승계참가인 AZ조합 앞으로 이 사건 제14부동산에 관한 소유권이전등기를, ④ 2022. 10. 20.
승계참가인 BA조합 앞으로 이 사건 제9부동산에 관한 소유권이전등기를, ⑤ 2022. 10. 12.
승계참가인 BB조합 앞으로 이 사건 제4, 6부동산에 관한 각 소유권이전등기를, ⑥ 2022. 11. 10.
승계참가인 BC조합 앞으로 이 사건 제16부동산에 관한 소유권이전등기를, ⑦ 2022. 11. 9.
승계참가인 BD조합 앞으로 이 사건 제15부동산에 관한 소유권이전등기를, ⑧ 2022. 8. 9.
승계참가인 BE조합 앞으로 이 사건 제13부동산에 관한 소유권이전등기를, ⑨ 2022. 11. 21.
승계참가인 BF조합 앞으로 이 사건 제8부동산에 관한 소유권이전등기를, ⑩ 2022. 12. 13.
승계참가인 BG조합 앞으로 이 사건 제25부동산에 관한 소유권이전등기를, ⑪ 2023. 9. 20. BH조합
앞으로 이 사건 제2, 22, 42부동산에 관한 각 소유권이전등기를 각 마쳐주었다.

마. 한편 원고(반소피고)들 및 반소피고들(이하 통틀어 '반소피고들 등'이라 한다)은 별지2 목록

'전입일자'란 기재 각 전입일에 '동호수'란 기재 각 부동산을 인도받아 이 사건 변론종결일 현재까지 별지1 목록 기재 반소피고들 등별 해당 부동산(이하 '이 사건 반소피고들 등 부동산'이라 한다)을 각 점유·사용하면서 그 인도를 거부하고 있다.

[인정근거]

- 피고 AW 및 승계참가인들: 다통 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증, 병 제1내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지
- 피고 AV: 자백간주(제150조 제1항 본문)

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고들의 청구원인 주장 요지

1) 주위적 청구원인

이 사건 각 임대차계약이 이 사건 신탁계약상 위탁자인 피고 AV와 원고들 사이에 체결된 것이라고 하더라도 수탁자인 피고 AW이 위 각 임대차계약에 관하여 묵시적 또는 추정적으로 동의하였고, 원고들은 별지1 목록 기재 원고들별 해당 부동산(이하 '이 사건 원고들 부동산'이라 한다)을 인도받아 확정일자까지 받았으므로 주택임대차보호법상 대항력을 취득한 적법한 임차인에 해당한다. 그럼에도 피고 AV, AW(이하 통틀어 '피고들'이라 한다)은 원고들이 이 사건 원고들 부동산에 관한 적법한 임차인이 아니라고 다투고 있으므로, 원고들은 피고들을 상대로 원고들이 이 사건 원고들 부동산에 관하여 임차인의 지위에 있다는 확인을 구한다.

2) 예비적 청구원인

설령 원고들이 이 사건 원고들 부동산에 관한 적법한 임차인이 아니라고 하더라도, 피고 AV는 원고들에게 이 사건 각 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 기망하여 이에 속은 원고들에게 이 사건 원고들 부동산을 각 임대하고 원고들로부터 각 임대차보증금 26,000,000원을 지급받았고, 원고들은 그에 상당한 손해를 입었다. 또한 피고 AW은 피고 AV가 위법한 임대차계약을 체결할 것을 충분히 예견할 수 있었음에도 피고 AV의 원고들에 대한 기망에 따른 불법행위를 방조하였다. 따라서 피고들은 원고들로부터 이 사건 원고들 부동산을 각 인도받음과 동시에 공동불법행위에 따른

손해배상으로 공동하여 원고들 각각에게 26,000,000원씩을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 AV에 대한 청구에 관한 판단

피고 AV는 원고들의 주위적 청구원인 사실에 관하여 모두 자백한 것으로 간주되는바, 원고들의 위 피고에 대한 주위적 청구는 이유 있다(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제1항 본문).

다. 피고 AW에 대한 청구에 관한 판단

1) 주위적 청구에 관한 판단

가) 부동산 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니다. 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 다만 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담함에 불과하다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 참조). 그리고 신탁법 제4조 제1항은 “등기 또는 등록할 수 있는 재산권에 관하여는 신탁의 등기 또는 등록을 함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다.”고 규정하고, 부동산등기법 제81조, 제82조는 신탁의 등기를 신청하는 경우에는 ① 위탁자, 수탁자 및 수익자 등의 성명, 주소, ② 신탁의 목적, ③ 신탁재산의 관리방법, ④ 신탁종료사유, ⑤ 기타 신탁의 조항 등을 기재한 서면을 그 신청서에 첨부하도록 하고 있으며, 그 서면은 이를 신탁원부로 보고, 신탁원부는 이를 등기부의 일부로 보아 그 기재는 이를 등기로 본다고 규정하고 있다. 따라서 신탁계약의 내용이 신탁등기의 일부로 인정되는 신탁원부에 기재된 경우에는 이로써 제3자에게 대항할 수 있다(대법원 2004. 4. 16. 선고 2002다12512 판결, 대법원 2022. 2. 17. 선고 2019다300095, 300101 판결 등 참조).

나) 이 사건을 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거들 및 을 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고들이 제출한 증거들만으로 원고들이 이 사건 원고들 부동산의 적법한 임차인이라는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는바,

원고들의 주위적 청구는 이유 없다.

(1) 이 사건 신탁계약 제10조 제2항에서는 '신탁계약 체결일 이후에도 위탁자는 신탁부동산을 타인에게 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있다'고 규정하고 있는 한편 같은 조 제3항에서는 '위탁자는 신탁계약 체결일 이후 신탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등의 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아야 한다'고 규정하고 있고, 이 사건 신탁계약서는 신탁원부로서 이 사건 원고들 부동산에 관한 등기부에 등기되어 있다. 이에 의하면, 위탁자는 수탁자 및 수익자의 사전 동의가 있는 경우에만 예외적으로 임대차계약을 체결할 수 있다고 할 것인데, 이 사건 신탁계약상 위탁자인 피고 AV가 이 사건 각 임대차계약을 체결하기 이전에 수탁자인 피고 AW 및 수익자의 동의를 받았다고 볼 만한 증거를 찾아볼 수 없으므로, 이 사건 각 임대차계약에 기한 원고들의 이 사건 원고들 부동산에 대한 점유는 수탁자인 피고 AW과의 관계에서 정당한 점유라고 볼 수 없다.

(2) 원고들은 이 사건 신탁계약일 전후로 약 7개월간 이 사건 각 임대차계약이 체결되었다거나 주식회사 BN가 피고 AW 및 수익자의 동의하에 이 사건 임대차보증금 반환에 관한 상담을 진행하였음을 이유로 피고 AW이 이 사건 각 임대차계약에 관하여 묵시적 또는 추정적으로 동의하였다고 주장하나, 원고들이 제출한 갑 제11, 12호증등의 각 기재만으로는 주식회사 BN가 피고 AW으로부터 동의를 받고 이 사건 임대차보증금 반환에 관한 상담을 진행하였다고 보기 어렵다. 오히려 을 제5호증의 기재에 의하면, 피고 AW이 2021. 1. 14. 피고 AV에게 '2020. 1. 11.에 제3자로부터 피고 AV가 피고 AW 및 수익자의 서명 동의를 받지 않은 임의 임대차계약 다수를 진행하였다는 사실을 통지받았습니다. 이에 피고 AV가 임의로 임대차계약을 체결한 사실이 있는지 여부를 2021. 1. 20.까지 서면으로 통지하기 바랍니다. 만약 이것이 사실일 경우, 이는 신탁계약 위반 행위로서 귀사는 그 내역을 피고 AW 및 우선수익자에게 서면 통보하고 즉시 시정 조치를 취하여야 합니다'라는 내용의 내용증명우편을 발송한 사실이 인정될 뿐이다.

(3) 원고들은 피고 AV가 수탁자인 피고 AW을 대리하여 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿었고,

그와 같이 믿은 데 정당한 사유가 있으므로 이 사건 각 임대차계약은 유효하다는 취지로도 주장하나, 앞서 본 것처럼 이 사건 원고들 부동산에 관한 신탁계약서는 신탁원부에 포함되어 등기를 통해 공시되는 점, 이 사건 원고들 부동산의 소유자는 피고 AW으로 등기되어 있었음에도 원고들은 피고 AV를 당사자로 하는 이 사건 각 임대차계약을 체결한 점 등에 비추어, 원고들이 피고 AV가 피고 AW을 대리하여 이 사건 각 임대차계약을 체결할 권한이 있었다고 오인한 데 정당한 사유가 있었다고 보기도 어렵다.

2) 예비적 청구에 관한 판단

가) 민법 제760조 제3항은 불법행위의 방조자를 공동불법행위자로 보아 방조자에게 공동불법행위의 책임을 부담시키고 있다. 방조는 불법행위를 용이하게 하는 직접, 간접의 모든 행위를 가리키는 것으로서 손해의 전보를 목적으로 하여 과실을 원칙적으로 고의와 동일시하는 민사법의 영역에서는 과실에 의한 방조도 가능하며, 이 경우의 과실의 내용은 불법행위에 도움을 주지 말아야 할 주의의무가 있음을 전제로 하여 그 의무를 위반하는 것을 말한다. 그렇지만 타인의 불법행위에 대하여 과실에 의한 방조로서 공동불법행위의 책임을 지우기 위해서는 방조행위와 불법행위에 의한 피해자의 손해 발생 사이에 상당인과관계가 인정되어야 하며, 상당인과관계를 판단할 때에는 과실에 의한 행위로 인하여 해당 불법행위를 용이하게 한다는 사정에 관한 예견가능성과 아울러 과실에 의한 행위가 피해 발생에 끼친 영향, 피해자의 신뢰 형성에 기여한 정도, 피해자 스스로 쉽게 피해를 방지할 수 있었는지 등을 종합적으로 고려하여 그 책임이 지나치게 확대되지 않도록 신중을 기하여야 한다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다91597 판결 등 참조).

나) 이 사건을 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고들이 제출한 증거들만으로 피고 AW이 피고 AV의 불법행위를 방조하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고들의 예비적 청구도 받아들이지 아니한다.

(1) 피고 AV가 이 사건 신탁계약을 위반하여 수탁자 및 수익자의 사전동의 없이 원고들과 사이에

해당 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하였다는 사실을 피고 AW이 미리 알았거나 예견할 수 있었다고 볼 만한 별다른 사정을 찾아 볼 수 없다.

(2) 피고 AV가 이 사건 신탁계약을 체결하기 전부터 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 체결하였다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 피고 AW이 이 사건 신탁계약 체결 이후에 수탁자 및 수익자의 사전동의 없이 임대차계약이 체결될 것을 예견할 수 있었다고 보기도 어렵다.

(3) 이 사건 신탁계약체결 이후 이 사건 아파트 인근에 이 사건 아파트에 관한 임대차 홍보현수막이 걸려있었던 것으로 보이기는 하나, 피고 AW의 직원으로서 이 사건 신탁계약을 담당하였던 BO은 '공부만 보고 신탁계약을 체결하고 현장을 일반적으로 가지는 않는다', '이 사건 아파트와 관련하여서도 전임 담당자가 현장 방문을 한 적은 없었던 것으로 알고 있다'는 취지로 진술하였는바, 피고 AW이 그 당시 위 홍보현수막 내용을 인지하였다고 단정하기 어렵다.

(4) 오히려 앞서 본 바와 같이 피고 AW은 2020. 1. 11.경에야 피고 AV와 원고들 사이에 수탁자 및 수익자의 사전 동의가 없는 임대차계약이 체결된 사실을 인지한 것으로 보인다. 2020. 1. 11.경 이후에도 피고 AV와 원고들 중 일부 사이에 수탁자 및 수익자의 사전 동의가 없는 임대차계약이 체결되기는 하였으나 피고 AW에게 이 사건 신탁계약상 위탁자가 수탁자 및 수익자의 사전 동의 없이 신탁부동산에 관하여 임대차계약을 체결하는지를 확인 · 관리하여야 할 주의의무가 있다고 볼 만한 규정을 찾아 볼 수 없는바, 피고 AW이 2020. 1. 11.경 이후에 수탁자 및 수익자의 사전 동의 없이 체결된 임대차계약과 관련하여 그 체결을 방지하기 위한 조치를 취하지 않았다고 하여 피고 AW에게 어떠한 과실이 있다고 보기 어렵다.

(5) 원고들은 피고 AW이 이 사건 신탁계약에 따른 선관의무를 위반하였으므로 원고들에 대하여 손해배상책임을 부담한다는 취지로도 주장한다. 살피건대 이 사건 신탁계약 제13조에서 수탁자인 피고 AW은 관리자의 주의의무로서 신탁부동산의 소유권을 보존 · 관리하고 그 밖의 신탁사무를

수행할 의무가 있다고 규정하고 있으나, 수탁자의 선량한 관리자로서의 주의의무는 민법상 위임에 있어서 수임인의 주의의무와 같은 개념으로 이해할 수 있고(대법원 2006. 6. 9. 선고 2004다24557 판결 등 참조), 신탁법 제43조 제1항에서는 '신탁자가 그 의무를 위반하여 신탁재산에 손해가 생긴 경우 위탁자, 수익자 또는 수탁자가 여럿인 경우의 다른 수탁자는 그 수탁자에게 신탁재산의 원상회복을 청구할 수 있다. 다만, 원상회복이 불가능하거나 현저하게 곤란한 경우, 원상회복에 과다한 비용이 드는 경우, 그 밖에 원상회복이 적절하지 아니한 특별한 사정이 있는 경우에는 손해배상을 청구할 수 있다'고 규정하고 있는바, 이에 의하면 수탁자의 선량한 관리자로서의 주의의무는 위탁자, 수익자, 또는 수탁자가 복수인 경우 다른 수탁자에 대한 의무이고, 신탁계약의 당사자가 아닌 원고들에 대한 의무라고 보기 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

(6) 앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁계약서는 신탁원부로서 이 사건 원고들 부동산에 관한 등기부에 공시되어 있었으므로, 원고들이 이 사건 각 임대차계약 체결 이전에 등기부를 열람해서 이 사건 원고들 부동산이 신탁부동산이라는 사실 및 이 사건 신탁계약의 내용을 확인할 수 있었을 것으로 보인다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 인도청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 AW 및 승계참가인들은 이 사건 반소피고들 등 부동산에 관한 각 소유권이전등기일에 위 각 부동산에 관한 소유권을 각 취득하였고, 반소 피고들 등은 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 반소피고들 등 부동산을 각 점유하고 있고, 이 사건 각 임대차계약이 그 점유의 적법한 권원이 되지 않는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 반소피고들 등은 특별한 사정이 없는 한 피고 AW 및 승계참가인들에게 이 사건 반소피고들 등 부동산을 각 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

- 1) 앞서 본 바와 같이 승계참가인들은 이 사건 반소피고들 등 부동산에 관한 각 소유권이전등기일에 이 사건 반소피고들 등 부동산에 관한 소유권을 각 취득하였고, 반소피고들 등은 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 반소피고들 등 부동산을 각 점유·사용함으로써 그 사용이익 상당의 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로, 반소피고들 등은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 반소피고들 등 부동산의 점유·사용에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.
- 2) 반소피고들 등이 반환할 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 타인 소유 부동산을 법률상 원인 없이 점유·사용하는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있는바(대법원 1994. 6. 28. 선고 93다51539 판결 참조), 이 법원의 BP에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 승계참가인들 중 피고 AW으로부터 이 사건 반소피고들 등 부동산의 소유권을 가장 먼저 취득한 자인 승계참가인 AZ조합가 이 사건 제14부동산의 소유권을 취득한 날인 2022. 6. 7. 당시 이 사건 반소피고들 등 부동산의 월 차임이 608,000원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 반소피고들 등이 반환하여야 할 부당이득 액수는 승계참가인들이 이 사건 반소피고들 등 부동산을 각 취득한 날부터 이 사건 반소피고들 등 부동산의 각 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 돈이 된다.
- 3) 따라서 반소피고들 등은 특별한 사정이 없는 한 승계참가인들에게 이 사건 반소피고들 등 부동산의 소유권을 각 취득한 날부터 이 사건 반소피고들 등 부동산의 각 인도완료일까지 월 608,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 AV에 대한 주위적 본소청구 및 피고 AW 및 승계참가인들의 반소청구는 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고들의 피고 AW에 대한 주위적 및 예비적 본소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김미리 판사 박성준 판사 이효선

별지1

별지2