

인천지방법원 2024. 12. 3 선고 2024가단5065 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 법무법인 명인

담당변호사 차정환

변 론 종 결 2024. 11. 12.

판 결 선 고 2024. 12. 3.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 인천 미추홀구 D 철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 다세대주택 중 2층 E호를 인도하라.

이 유

원고는 피고가 인천 미추홀구 D 철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 다세대주택 중 2층 E호(이에 관해 원고가 세부적으로 특정한 바는 별지 부동산 표시 목록 기재와 같다, 이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)를 점유하면서 이 사건 주택에 관한 원고의 대항력 있는 임차권을 침해하고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다고 주장한다.

그러므로 살피건대, 갑 제1호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2010. 1. 23. F로부터 이 사건 주택을 임대차보증금 40,000,000원, 임대차기간 임대차목적물 인도일부터 2012. 1. 25.까지로 하여 임차하였고, 2010. 1. 26. F로부터 이 사건 주택을 인도 받았으며, 2010. 1. 28. 이 사건 주택에 전입신고를 하면서 확정일자를 받은 사실, 원고는 2012. 2. 15. 인천지방법원 2012카기295호로 이 사건 주택에 관한 임차권등기명령을 받아 2012. 4. 12. 임차권등기를 마친 다음 그 무렵 이 사건 주택에서 퇴거한 사실이 인정되므로, 원고가 이 사건 주택에 대하여 취득한 대항력이 위 임차권등기로써 유지되고 있음은 부정할 수 없다.

또한, 일반적으로 임차권이 대항력을 갖추었다면 임차인은 제3자에 의하여 임차목적물의 점유를 상실하거나 사용수익에 방해를 받는 경우 점유보호청구권을 행사하여 점유를 회복하거나 방해배제를 꾀하는 것뿐만 아니라 임차권 자체에 기한 점유회복청구권 내지 방해배제청구권을 행사하는 것도 가능하다고 봄이 타당하다.

그러나 원고와 같이 임대차계약에 따른 사용수익기간이 종료하여 임대차목적물에 대한 점유에서 자의로 벗어난 임차인이 아직 임대인으로부터 임대차보증금을 돌려받지 못하였다는 이유로 임대차목적물에 임차권등기를 함으로써 이미 취득한 대항력의 효력을 존속시킨 경우까지 임차권 자체에 기한 점유회복청구권 내지 방해배제청구권을 행사할 수 있다고 보기는 어렵다. 임차권등기는 임대차보증금에 관한 배당절차에서의 우선변제효력을 보장받기 위한 목적에서 경료된 것으로, 그것이 임차권에 기한 점유회복청구권까지 보장한다고 할 수는 없다.

설령 임차권등기에 의해 이 사건 주택에 관한 대항력을 존속시킨 원고가 피고를 상대로 임차권에 기한 점유회복청구권을 행사할 수 있다고 가정하더라도, 피고는 원고의 이 사건 주택에 관한 임차권 내지

그로부터 파생되는 권리가 모두 10년의 소멸시효 완성으로 소멸하였다고 항변하는바, 이 사건 주택에 관한 원고의 임차권 및 그로부터 파생된 권리에는 모두 민법 제162조 제1항에 따른 10년의 소멸시효기간이 적용되고, 앞서 살펴본 것처럼 원고는 2012. 4. 12. 이 사건 주택에서 퇴거하였으므로, 위 임차권에 기한 점유회복청구권은 이 사건 소 제기일인 2024. 4. 15. 이전 소멸시효의 완성으로 인하여 소멸하였다고 봄이 타당하다. 이를 지적하는 피고의 위 항변은 이유 있다[임차권등기가 본래의 담보적 기능을 넘어 채무자의 일반재산에 대한 강제집행을 보전하기 위한 처분의 성질까지 가진다고 볼 수는 없으므로, 임차권등기에는 민법 제168조 제2호에서 정하는 소멸시효 중단사유인 압류 또는 가압류, 가처분에 준하는 효력이 있다고 할 수 없다(대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다226629 판결 등 참조).].

그렇다면 원고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없으므로, 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이원재

별지