

서울중앙지방법원 2024. 9. 25 선고 2024나14427 판결 [건물명도 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 9. 25 선고 2024나14427 판결

서울중앙지방법원 2024. 1. 24 선고 2023가단5274547 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 건우

담당변호사 이돈필

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인 도울

담당변호사 유병로

변론종결 2024. 8. 7.

판결선고 2024. 9. 25.

제1심판결 서울중앙지방법원 2024. 1. 24. 선고 2023가단5274547 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.피고는 원고에게 3,080만 원과 이에 대하여 2024. 3. 1.부터

2024. 4. 26.까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항 중 금전 지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1항과 같다(원고는 이 법원에서 부동산 인도 청구는 취하하고, 위 금액의 부당이득금 반환청구를 하는 것으로 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 ‘1. 기초사실’ 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

우선수익자와 이 사건 신탁회사는 임대차보증금이 6,000만 원인 임대차계약서(갑 제4호증. 이하 ‘제1임대차계약서’라고 한다)에 동의한 사실이 없고, 임대차보증금이 없는 임대차계약서(갑 제5호증.

이하 ‘제2임대차계약서’라고 한다)에만 동의하였다. 원고가 공매를 통하여 이 사건 부동산을 낙찰받아 임대인 지위를 승계하였으나, 신탁원부 및 재공매공고 등에 따라 임대차보증금이 없는 임대인의 지위를 승계하였다.

원고가 피고의 차임 지급 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였으며, 피고가 2024. 3. 3. 원고에게 이 사건 부동산을 인도하였다. 그러므로 피고는 원고에게 원고의 소유권 취득일인 2023. 6. 30.부터 피고의 점유상실일인 2024. 3. 3.까지 월 385만 원의 비율에 의한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있고, 원고는 그중 2023. 7. 1.부터 2024. 2. 29.까지의 8개월분 차임 상당액 3,080만 원만 청구한다.

나. 피고의 주장

(1) 제2임대차계약서는 소외 회사의 편의를 위하여 형식상 작성된 허위 문서이다. 피고가 그 내용에 동의한 적도 없는 “보증금 없음 조건”의 허위의 제2임대차계약서를 근거로 원고의 임대인 지위 승계 의무의 범위를 축소하는 것은 부당하다. 또한 이 사건 신탁회사 및 원고가 피고로부터 제1임대차계약서 내용을 고지받아 인식한 시점부터는 임대차보증금이 존재한다는 사실에 동의한 것으로 보아야 한다. 이 사건 부동산에 대한 재공매공고에도 임대차보증금 6,000만 원이 존재하고, 임대차계약은 매수자가 별도 승계(해당 임차보증금 반환 등 포함)하여야 한다고 명시되어 있으며, 원고는 이를 확인하고 매수하였으므로 임대차보증금을 포함한 임대인의 지위를 승계하였다.

(2) 위와 같이 인정할 수 없다면 형식적허위의 제2임대차계약서를 기반으로 한 이 사건 신탁회사의 동의 자체를 무효로 볼 수 있고, 원고가 이 사건 임대차계약을 승계하지 않으므로, 부당이득금은 임대차계약서상의 임대료가 아니라 감정에 의한 금액으로 산정하여야 한다.

3. 판 단

가. 원고의 임대인 지위 승계 및 승계 범위

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). 등기된 이 사건 신탁계약 원부에는 이 사건 부동산의 임대차권한과 관련하여 '위탁자는 수탁자의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 방법으로 신탁부동산의 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니 된다(제9조 제5항)', '위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 수탁자에게 효력을 주장하지 못한다(제10조 제4항)', '본 계약 제10조에도 불구하고 위탁자는 우선수익자의 동의가 있는 경우에 한하여 위탁자 명의로 임대차(변경)계약을 체결할 수 있다(특약사항 제7조 제1항)', '본 계약 체결 이전 또는 이후에 이루어진 임대차계약에 기인한 임대차보증금 반환채무(기타 이와 관련하여 발생하는 모든 채무)는 수탁자가 문서에 의하여 명시적인 반환의사표시를 한 것을 제외하고 신탁기간 중 또는 이후에도 위탁자(명칭 여하에도 불구하고 실제 임대인의 지위에 있던 자를 말한다)가 부담한다(특약사항 제7조 제3항)'라고 규정하고 있다. 이에 따르면 이 사건 부동산의 위탁자인 소외 회사가 이 사건 부동산을 임대할 권한이 있으나 적법한 임대차계약을 체결하기 위해서는 수탁자인 이 사건 신탁회사의 사전동의가 필요하고, 사전동의를 한 범위 내에서만 이 사건 신탁회사 및 제3자에게 대항할 수 있다.

갑 제7호증의1, 2의 각 기재에 의하면, 이 사건 신탁회사가 소외 회사에게 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 없이 월 350만 원(부가가치세 별도)의 차임을 받는 내용으로 임대차계약을 체결하는 데에 대하여 사전동의하고, 그러한 내용의 동의서를 소외 회사와 피고에게 교부한 사실이 인정된다. 위와 같이 이 사건 신탁회사가 임대차보증금이 없는 임대차계약에 대해서만 동의하고, 임대차보증금이 있는 임대차계약에 대하여는 사전동의한 사실이 없으므로, 소외 회사나 피고는 이 사건 신탁회사나 제3자에게 임대차보증금 부분의 효력을 주장할 수 없다. 다만, 이 사건 신탁회사나 제3자에게 임대차보증금 부분의 효력을 주장할 수 없다는 이유로 소외 회사와 피고 사이에 체결된

임대차계약 전부가 무효가 된다고 보기는 어려우며, 달리 이들 사이의 임대차계약 자체가 무효가 된다고 볼 근거가 없으므로 소외 회사와 피고 사이에 이 사건 부동산에 대한 임대차관계 자체는 유효하게 존속한다고 봄이 상당하다. 그러므로 이 사건 신탁회사로부터 이 사건 부동산을 취득한 원고는 소유자로서 임대인의 지위를 승계하되, 임대차보증금이 없는 제2임대차계약서에서 정한 내용의 범위 내에서만 임대인의 지위를 승계한다고 인정된다.

나. 이 사건 신탁회사 또는 원고의 임대차보증금 사후 동의 여부

이 사건 신탁회사 및 원고가 피고로부터 제1임대차계약서 내용을 고지 받아 그 내용을 인식하였다고 하더라도, 그것만으로 임대차보증금 존재에 대하여 동의하였다고 인정하기 어렵다. 이 사건 부동산에 대한 재공매공고에도 임대차보증금 6,000만 원의 존재 사실이 명시되어 있으나, 우선수익자 및 이 사건 신탁회사의 동의 없이 위탁자가 임의로 진행한 것이어서 이 사건 신탁회사의 보증금 반환 및 승계 대상이 아니라는 내용도 재공매공고에 포함되어 있으므로, 원고가 위 재공매공고의 내용을 확인하고 이 사건 부동산을 매수하였다고 하더라도 임대차보증금을 포함한 임대인의 지위를 승계하였다고 인정하기 어렵다. 원고는 임대차보증금이 기재되어 있지 않은 제2임대차계약서의 내용 범위 내에서만 임대인의 지위를 승계하였다고 인정된다.

다. 피고의 차임 및 부당이득금 지급 의무

위와 같이 원고가 이 사건 부동산에 대한 임대인 지위를 승계하였고, 피고가 원고에게 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없어 피고가 2기 이상의 차임을 연체하였음은 분명하다. 원고가 2023. 11. 1.자 준비서면에서 피고의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였고, 위 준비서면이 2023. 11. 8. 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 원고와 피고 사이의 임대차계약은 이 무렵 해지되었다.

피고가 2024. 3. 3. 원고에게 이 사건 부동산을 인도한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 원고의 소유권 취득일 이후인 2023. 7. 1.부터 피고의 점유 상실일 이전인 2024. 2. 29.까지 월 385만 원(부가가치세 포함 금액)의 비율로 계산한 차임

상당의 부당이득금으로 합계 3,080만 원과 이에 대하여 2024. 3. 1.부터 2024. 4. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 송달일인 2024. 4. 26.까지 상법에 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

이 법원에서 변경된 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤재남, 판사 선의중, 판사 정덕수