

서울중앙지방법원 2017. 1. 10 선고 2016가합553244 판결 [임차권존재 확인 및 아파트 인도청구]

재판경과

서울고등법원 2018. 1. 31 선고 2017나2006281 판결

서울중앙지방법원 2017. 1. 10 선고 2016가합553244 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2016. 11. 22.

판결 선고 2017. 1. 10.

주문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 200,000,000원 및 이에 대한 2016. 12. 29.부터 2017. 1. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 2/10는 피고들이, 나머지는 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 1,040,000,000원 및 이에 대한 2016. 5. 8.부터 이 사건 변론종결일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 최초 임대차계약 체결 등

- 1) 원고는 2000. 6. 5. D(원고의 언니), E(D의 남편)으로부터 서울 서초구 F외 2필지 지상 G아파트 1동 107호(이하 '이 사건 구 아파트'라 한다)를 전세보증금 2억 원, 기간 2000. 6. 12.부터 24개월로 정하여 임차하고(이하에서는 그 계약을 '이 사건 최초 임대차계약'이라 한다), 2000. 6. 8. E에게 보증금 2억 원을 지급하였다.
- 2) 원고의 아버지 H, 어머니 I가 2000. 9. 14. 이 사건 구 아파트에 주민등록 전입신고를 하였고, 원고는 2003. 3. 6.경 이 사건 구 아파트에 주민등록 전입신고를 하였다.
- 3) E, D 소유의 이 사건 구 아파트에 아래 표 기재와 같은 근저당권이 설정되었다(이하에서 '이 사건 각 근저당권'이라 하고, 개별 근저당권은 근저당권자의 명칭으로 특정한다).

1	2002. 5. 31.	455,000,000원	주식회사 젤라인	주식회사 우리은행
2	2005. 7. 5.	362,000,000원	주식회사 젤파워	기술신용보증기금
3	2006. 10. 13.	654,000,000원	주식회사 젤파워	기술신용보증기금

- 4) 이 사건 최초 임대차계약은 2003. 5. 15. 계약기간 2년, 보증금 3억 원으로 갱신되었다(이하 '2차 임대차계약'이라 한다).

나. 이 사건 구 아파트에 대한 재건축 등

- 1) G아파트 1,2차 재건축조합은 이 사건 구 아파트를 포함한 일대 아파트에 관하여 재건축사업을 추진하였다.
- 2) 원고는 2007. 12. 20. E, D과, 이 사건 구 아파트가 재건축되어 새로 신축되는 아파트에 관하여 보증금 8억 1,000만 원(계약금 5억 원(그 중 3억 원은 이 사건 구 아파트의 보증금 3억 원으로 대체), 중도금 3억 원(2008년 분담금 납부시 지불), 잔금 1,000만 원(2010. 11. 입주시 지불)), 계약기간 2년인 임대차계약(이하 '3차 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 3) E, D은 2008. 5. 18. G아파트 1,2차 재건축조합과 재건축 신축아파트 4동 403호에 관한 조합원 공급계약을 체결하였다.
- 4) 재건축이 완료됨에 따라 원고는 2010. 12. 7. 서울 서초구 J아파트 104동 403호(이하 '이 사건 신축 아파트'라 하고, 구 아파트와 신축 아파트를 '이 사건 아파트'로 통칭한다)에 주민등록 전입신고를 하였다.
- 5) 이 사건 신축 아파트에 2011. 8. 29. E, D 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌으며, 이 사건 구 아파트에 설정되었던 이 사건 각 근저당권 역시 같은 날 2011. 7. 27.자 정비사업에 의한 분양을 원인으로 이 사건 신축 아파트에 그 설정등기가 마쳐졌다.
- 6) 원고는 2012. 12. 28. E, D과, 이 사건 신축 아파트에 관하여 보증금 10억 4,000만 원(계약금 8억 1,000만 원, 잔금 2억 3,000만 원), 계약기간 24개월인 임대차계약을 체결하였다(이하 '4차 임대차계약'이라 한다).

다. 이 사건 신축 아파트에 대한 경매 진행 등

- 1) 근저당권자인 기술신용보증기금의 신청에 따라 2014. 1. 15. 이 사건 신축 아파트에 대한 임의경매가 개시되었고(서울중앙지방법원 K), 경매사건에서 1,135,100,000원에 매수신고한 피고들에게 2016. 2. 18. 매각허가결정이 내려졌다. 피고들이 2016. 3. 14. 매각대금을 납부하여 같은 날 이 사건 신축 아파트에 피고들 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 이 사건 각 근저당권이 모두 말소되었다.
- 2) 피고 B은 2016. 3. 14. 원고를 상대로 부동산인도명령을 신청하였고(서울중앙지방법원 L), 그에 따라 2016. 4. 7. 인도명령이 발령되었다.

3) 원고와 피고 B은 2016. 4. 14. 피고 B이 원고에게 500만 원을 지급하고, 원고는 2016. 5.

21.까지 이 사건 신축 아파트를 피고 B에게 인도하는 등의 명도이행 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하였으며, 원고는 2016. 5. 8. 이 사건 신축 아파트를 피고들에게 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 11, 13 내지 20, 22 내지 30, 38, 39호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 피고들의 주장

피고들은, ① 원고는 부동산인도명령에 대해 즉시항고하거나 청구이의를 제기하지 않고 이 사건 합의서 작성 및 이사 이후에서야 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 소의 이익이 없고, ② 이 사건 합의 당시 원고는 이 사건 아파트에 관한 임차권(이하 '이 사건 임차권'이라 한다)의 존부에 대해 더 이상 다투지 않겠다고 합의하였으므로, 보증금 반환을 구하는 이 사건 소는 소의 이익이 없어 부적법하다고 주장한다.

나. 판단

1) 피고들의 ① 주장에 관한 판단 이 사건에서 원고는 피고들을 상대로 보증금 반환을 청구하고 있을 뿐 부동산인도명령의 당부를 다투거나 이 사건 신축 아파트에 대한 인도청구를 하는 것이 아니므로, 피고들의 ① 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 피고들의 ② 주장에 관한 판단 을 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 합의서의 구체적인 내용은 다음과 같다.

1. 갑(원고)은 2016. 5. 21.까지 이 사건 신축 아파트 내의 집기, 비품 등 일체를 비우고 위 부동산을 을(피고 B)에게 인도한다.

2. 을은 명도이행 합의서 작성 즉시 500만 원을 갑의 계좌로 지급한다.

3. 갑은 명도합의 이행일(2016. 5. 21.)까지 발생 및 발생 예정된 모든 공과금(전기, 수도, 도시가스, 관리비 기타 등)을 정산 납부한다.

4. 갑은 명도합의 이행일(2016.5.21.) 이후 위 부동산 내의 집기, 비품 등 기타 일체는 을의 소유로 하며, 갑은 민형사상 어떠한 법적 책임을 묻지 않는다.

5. 위 부동산 내의 기타 점유자는 갑이 명도이행의 책임을 지고 을에게 인도한다.

이 사건 합의서 제4항에는 '원고는 민형사상 어떠한 법적 책임을 묻지 않는다'는 문구가 기재되어 있으나, 이는 이행일 이후 이 사건 신축 아파트 내의 집기, 비품 등을 피고 B의 소유로 하는 것에 대하여 그 민형사상 법적 책임을 묻지 않겠다는 취지로 해석될 뿐이고, 원고가 이 사건 임차권을 포기한다거나 이 사건 아파트의 보증금 반환에 관한 소를 제기하지 않는다는 내용으로 해석되지는 않는다. 또한 원고가 이 사건 임차권을 포기하거나 임차권과 관련하여 소를 제기하지 않는다는 내용은 이 사건 합의서에 기재되어 있지 않고, 달리 피고들이 제출한 증거들을 살펴보더라도 피고들이 주장하는 취지의 합의 성립 사실을 인정할 수 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 소결 이상과 같이 피고들의 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고의 주장 가) 원고는 투병 중인 부모님을 모시기 위해 이 사건 최초 임대차계약을 체결하고, 2000. 6.경부터 이 사건 아파트에서 부모님과 함께 거주하였는데, 사정상 원고는 주민등록을 하지 못하고 부모님이 2000. 9. 14. 주민등록을 하였다. 가족의 주민등록도 주택임대차보호법 제3조 제1항의 주민등록에 해당하므로, 원고는 2002. 5. 31.자 우리은행의 근저당권에 우선하는 대항력을 가지고 있어, 이 사건 아파트를 경락받은 피고들에게도 그 임차권을 대항할 수 있다.

나) 이 사건 합의에 의해 원고가 이 사건 아파트를 인도함으로써 원고의 임차권은 합의해지 되었다할 것이므로, 피고들은 보증금 10억 4,000만 원을 반환하여야 한다. 만약 합의해지 되지 않았다면, 원고는 2016. 11. 22.자 준비서면의 송달로써 피고들의 임대차계약상 의무위반을 이유로 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고들은 보증금을 반환할 의무가 있고, 설령 해지되지 않았다 하더라도 묵시적 갱신된 이 사건 4차 임대차계약은 2016. 12. 28. 기간만으로 종료되었으므로 피고들은 보증금을 반환하여야 한다.

다) 근저당권 설정 이후에 보증금이 10억 4,000만 원으로 증액되어 증액 부분에 대해서는 대항력이 없다 하더라도, 이 사건 신축 아파트에 관한 이 사건 각 근저당권 설정등기는 2011. 8. 29.에 마쳐진 반면, 원고는 이 사건 신축 아파트에 2010. 12. 7. 주민등록 전입신고를 하였으므로, 그 당시 보증금

8억 1,000만 원에 대하여는 원고에게 근저당권에 우선하는 대항력이 있으므로, 피고들은 적어도 8억 1,000만 원은 반환하여야 한다.

2) 피고들의 주장 가) 이 사건 최초 임대차계약 체결 후 원고는 이 사건 아파트에 주민등록을 하지 않았고, 부모의 주민등록은 원고와 세대를 달리한 주민등록이어서 가족의 주민등록이라 할 수 없다. 따라서 부모의 주민등록으로 우리은행의 근저당권에 우선하는 대항력을 가질 수 없다.

나) 설령 원고에게 유효한 임차권 및 대항력이 존재하였다 하더라도 이 사건 합의서에는 임차권의 존부에 대해 더 이상 다투지 않겠다는 합의가 포함되어 있으므로, 이 사건 합의로써 원고는 이미 임차권을 포기하였다.

다) 설령 대항력이 인정된다 하더라도 증액 전 보증금인 2억 원에 대해서만 대항할 수 있다.

나. 판단

1) 관련 규정 및 법리 주택임대차보호법에 의하면, 임대차는 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생기고(제3조 제1항), 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다(제3조 제4항).

한편 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결 등 참조).

2) 원고의 대항력 구비 여부에 관한 판단 위 인정증거 및 갑 제9, 10, 12, 32, 33, 36, 37, 40 내지 42호증의 각 기재에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, I는 2000. 4.경 유방암 수술을 받았고, H은 2000년경 뇌병변장애 판정을 받아 가족의 간호가 필요하였던 점, 원고가 E, D과 이 사건 최초 임대차계약을 체결하고 보증금 2억 원을 지급하였던 점, 2000. 9. 4. E, D이 이 사건 구 아파트에서 다른 곳으로 주민등록을 전출하고, 같은 날 H, I가 이 사건 구 아파트에 주민등록 전입신고를 하였던 점, 원고는 2001년 3월경 춘천시 M아파트로 주민등록을 옮겼다가 2003. 3. 6.에서야 이 사건 구 아파트에 주민등록 전입신고를 하였는데, 이는 남편의 새로운 직장인 춘천에 아파트를 구입하면서 세금 문제로 위와 같이 주민등록을 하는 바람에 이 사건 구 아파트에 대한 주민등록이 늦어지게 된

것으로 보이는 점, 2000년경 당시 원고는 서울에 거주하면서 서울 강서구 N에 있는 O내과의원에 재직하였고, 2002. 5. 6. 발급된 재직증명서에는 원고의 주소가 이 사건 구 아파트로 기재되어 있는 점, 또한 삼성생명에 등록된 원고의 고객주소도 2000. 12. 19. 이 사건 구 아파트로 변경된 점 등을 종합하면, 이 사건 최초 임대차계약 체결 후 원고는 H, I와 함께 이 사건 구 아파트에서 거주하였고, 다만 H, I가 이 사건 구 아파트에 주민등록 전입신고를 하였음을 인정할 수 있다. 그렇다면 H, I의 주민등록은 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 말하는 주민등록에 해당한다고 인정되므로, H, I의 주민등록으로써 원고는 이 사건 최초 임대차계약에 따른 임차권의 대항력을 구비하였다할 것이다.

3) 대항력의 범위에 관한 판단 가) 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 이후에 임대인과 보증금을 증액하기로 합의하고 초과부분을 지급한 경우 임차인이 저당권설정등기 이전에 취득하고 있던 임차권으로 선순위로서 저당권자에게 대항할 수 있음은 물론이나 저당권설정등기 후에 건물주와의 사이에 임차보증금을 증액하기로 한 합의는 건물주가 저당권자를 해치는 법률행위를 할 수 없게 된 결과 그 합의 당사자 사이에서만 효력이 있는 것이고 저당권자에게는 대항할 수 없다고 할 수 밖에 없으므로 임차인은 위 저당권에 기하여 건물을 경락받은 소유자의 건물명도 청구에 대하여 증액전 임차보증금을 상환받을 때까지 그 건물을 명도할 수 없다고 주장할 수 있을 뿐이고 저당권설정등기 이후에 증액한 임차보증금으로써는 소유자에게 대항할 수 없는 것이다(대법원 1990. 8. 14. 선고 90다카11377 판결 등 참조).

나) 보증금 2억 원인 이 사건 최초 임대차계약 이후 이 사건 구 아파트에 2002. 5. 31. 우리은행의 근저당권이 설정된 사실, 위 근저당권 설정 이후 보증금이 2003. 5. 15. 3억 원으로, 2007. 12. 20. 8억 1,000만 원으로, 2012. 12. 28. 10억 4,000만 원으로 각 증액된 사실, 피고들이 이 사건 신축 아파트를 경락받음으로써 우리은행의 근저당권이 말소된 사실은 위 인정사실에서 본 바와 같다. 그렇다면 원고가 주택임대차보호법에 따라 피고들에게 대항할 수 있는 보증금의 범위는 우리은행 근저당권의 설정 이전에 지급된 2억 원에 한하고, 이후 증액된 부분에 대해서는 피고들에게 대항할 수 없다고 봄이 상당하다.

다) 이에 대하여 원고는, 재건축 후 이 사건 신축 아파트에 관하여 2011. 8. 29. 우리은행 근저당권의 설정등기가 마쳐진 반면, 원고는 그보다 앞선 2010. 12. 7. 이 사건 신축 아파트에 주민등록

전입신고를 하였으므로 우리은행 근저당권에 앞서는 대항력을 취득하였다고 주장한다.

살피건대, 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 의하면, 관리처분계획 인가고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없고(제49조 제6항), 시장·군수는 준공검사의 실시 결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정하는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며(제52조 제3항), 사업시행자는 위 고시가 있을 때에는 분양을 받을 자에게 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 하고, 대지 및 건축물의 소유권을 이전하고자 하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시('이전고시')한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 하며, 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 이전고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득한다(제54조). 또한 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다(제55조). 사업시행자는 이전고시가 있을 때에는 지체없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 하고, 정비사업에 관하여 이전고시가 있을 날부터 제1항의 규정에 의한 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다(제56조). 도시정비법의 위 규정들을 종합하면, 도시정비법 제55조에 따라 이 사건 구 아파트에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항력을 갖춘 임차권은 그 대항력 그대로 이 사건 신축 아파트에 설정된 것으로 간주되므로, 원고가 이 사건 신축 아파트에 관하여 우리은행의 근저당권 설정등기일 보다 앞서 전입신고를 하였다 하더라도 새로이 대항력을 취득하는 것은 아니라할 것이다. 만약 원고의 주장처럼 재건축 후 원고가 다시 새로운 대항력을 취득한다면, 근저당권자로서는 자신의 의지와 무관하게 이전고시 및 사업시행자의 촉탁에 따라 구 건물에 대한 근저당권 설정등기가 신축 건물에 마쳐지는 과정에서 근저당권의 담보가치가 감소되는 예측하지 못한 손해를 입게 되고, 임차인으로서 재건축 이전에 대항할 수 없었던 부분에까지 대항력을 취득하게되는 부당한 이득을 얻게 되며, 이는 종전 건물에 대한 권리를 신축 건물에 그대로 설정된 것으로 간주하려는 도시정비법

제55조의 취지에도 반하게 된다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 피고들의 임차권 포기 주장에 관한 판단 피고들은 이 사건 합의로써 원고가 자신의 임차권을 포기하였다고 주장하나, 위 2, 나의 2)항에서 본 바와 같이, 원고가 임차권을 포기하였다고 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

5) 피고들의 보증금 반환 의무 가) 원고는 이 사건 합의로써 이 사건 아파트에 대한 임차권이 합의해지 되었다고 주장하나, 이 사건 합의는 부동산인도명령에 따른 구체적인 이행 과정 및 절차에 대하여 합의한 것으로 보일 뿐 원고나 피고들이 원고의 임차권이 존재함을 전제로 이를 합의해지하고 피고들이 보증금반환의무를 부담하겠다는 취지의 합의로는 보이지 않으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나) 다음으로 원고는 2016. 11. 22. 준비서면을 통해 원고를 거주하지 못하게 한 피고들의 계약의무 위반을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 주장하나, 원고가 이 사건 아파트에서 퇴거한 것은 부동산인도명령 이후 피고들과의 별도 합의에 따른 것이고, 피고들이 고의, 과실로 임대인으로서의 의무를 위반하였다고 보기 어려우므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

다) 위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 4차 임대차계약의 계약기간은 2014. 12. 28.까지이고, 갱신거절 등의 통지 없이 원고는 그 이후에도 이 사건 아파트에 거주하였으므로 이 사건 4차 임대차계약은 주택임대차보호법 제6조에 따라 계약기간 2년으로 갱신되었다. 따라서 갱신된 계약의 기간만료일은 2016. 12. 28.이고, 원고는 이미 이 사건 아파트를 인도하였으므로, 기간만료에 따라 피고들은 원고에게 앞서 본 바와 같이 대항력이 인정되는 보증금 2억 원을 반환할 의무가 있다.

라) 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 보증금 2억 원 및 이에 대한 2016. 12. 29.부터 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2017. 1. 10.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정은영

판사이장욱

판사전명재