

창원지방법원 2024. 5. 21 선고 2023가단112274(본소), 2023가단115389(반소),
2024가단108234(반소) 판결 [건물명도 · 임대차보증금 · 임대차보증금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 동서

담당변호사 이재웅

피고(반소원고)1. B

피고2. C

피고 1, 2의 소송대리인 변호사 정안숙

피고(반소원고)3. D

소송대리인 법무법인 율해

담당변호사 김동민, 이호준

피고4. E

변론 종결2024. 4. 23.

판결 선고2024. 5. 21.

주 문

1. 피고 E는 원고(반소피고)에게,

가. 별지1 목록 기재 건물 중 별지2 도면 표시 선내 2, 3, 4, 5, 9, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내
(나)부분 제1층 F호 48.4㎡를 인도하고,

나. 2023. 2. 8.부터 가.항 기재 건물의 인도완료일까지 월 300,000원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.

2. 가. 피고(반소원고) D은 원고(반소피고)에게,

(1) 원고로부터 33,000,000원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 기재 건물 중 별지3 도면 표시 선내 2, 3, 4, 5, 9, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 제2층 G호 48.4㎡를 인도하고,

(2) 2023. 2. 8.부터 가.항 기재 건물의 인도완료일까지 월 50,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) D으로부터 위 가.의(1)항 기재 건물을 인도받음과 동시에 피고(반소원고) D에게 33,000,000원을 지급하라.

3. 가. 피고(반소원고) B이 원고(반소피고)로부터 75,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게,

(1) 피고(반소원고) B은 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 선내 5, 6, 7, 8, 9, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(라)부분 제3층 H호 70㎡를 인도하고,

(2) 피고 C은 위 (1)항 기재 부동산에서 퇴거하라.

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B으로부터 위 가. 의 (1)항 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고 B에게 75,000,000원을 지급하라.

4. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) D, 피고(반소원고) B, 피고 C에 대한 각 나머지 본소 청구를 모두 기각한다.

5. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고 E 사이에 생긴 부분은 위 피고가, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) D, 피고(반소원고) B, 피고 C 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 1/2은 원고가 나머지는 위 피고(반소원고) 및 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 함)에게, 별지1 목록 기재 건물 중,

가. 피고 E는 별지2. 도면 표시 선내 2, 3, 4, 5, 9, 2의 각 점을 순차적으로 연결 선내(나)부분 제1층 F호(이하 'F호'라고만 함)를,

나. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 함) D은 별지 3. 도면 표시 선내 2, 3, 4, 5, 9, 2의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 (다)부분 제2층 G호(이하 'G호'라고만 함)를,

다. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 함) B은 별지 4. 도면 표시 선내 5, 6, 7, 8, 9, 5의 각 점을 순차적으로 연결한 선내(라)부분 제3층 H호(이하 'H호'라고만 함)각 명도하라.

2. 피고 C은 H호에서 퇴거하라.

2. 피고 E, B은 2023. 2. 8.1) 부터 위 제1항 제 가, 나호 각 기재 건물의 명도 완료일까지 매월 300,000원을, 피고 D은 2023. 2. 8.부터 위 제1항 제 다호 기재 건물의 명도 완료일까지 매월 50,000원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들의 임대차계약 체결

소외 1의 소유이던 J 대 229.5m²(이하 '이 사건 토지'라고 함) 지상 철근콘크리트구조 슬라브지붕 3층 단독주택 및 제2종 근린생활시설(이하 '이 사건 건물'이라고 함)에 관하여,

(1) 피고 B은 H호에 관하여 2017. 11. 9. 보증금 7,500만 원, 임대기간 2017. 12. 2.부터 2019. 12. 1.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고 2017. 12. 6. 전입신고를 마치고 2017. 12. 6.

확정일자를 받은 사람이고, 피고 C은 피고 B과 위 H호에 함께 거주하는 가족이며,

(2) 피고 D은 G호에 관하여 2018. 9. 2. 보증금 5,000만 원 월차임 5만 원, 임대기간 2018. 9. 2.부터 2020. 9. 1.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고 2018. 8. 29. 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률에 따른 거소이전신고를 마치고 2019. 4. 15. 확정일자를 받은 사람이며,

(3) 피고 E는 2002. 4. 14. F호에 관하여 보증금 1,500만 원, 월차임 30만 원, 임대기간 2년으로 정하여 임대차계약을 체결한 사람이다. 피고 E는 전입신고를 마치지 않았고 확정일자를 받지 않았다.

나. 이 사건 토지의 근저당권설정등기 및 원고의 경락

(1) 이 사건 토지에는 2017. 2. 16. 접수 제13129호로 소외 K 명의의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 함)가 마쳐져 있었다.

(2) 이 사건 토지 및 건물에 관하여 2021. 8. 20. 창원지방법원 L로 강제경매절차가 개시되었고, 원고는 위 경매절차에서 이 사건 토지 및 건물을 낙찰 받아 경락대금을 완납하여 2023. 2. 8. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 이 사건 근저당권설정등기는 말소되었다.

(3) 피고 D은 2023. 3. 30. 위 경매의 배당절차에서 최우선소액임차인으로서 1,700만 원을 배당받았다.

[인정근거] 갑 제1 내지 9호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 피고 B, C, D에 대한 청구에 관한 판단

(1) 원고는 위 피고들을 상대로 소유권에 기한 건물명도/퇴거 및 명도시까지의 차임상당 부당이득금의 지급을 구하고 있고, 이에 대하여 위 피고들은 보증금반환과 동시이행으로만 명도의무가 있다고 다툰다.

(2) 그러므로 보건대, 위 피고들이 이 건 건물 H호 및 G호를 인도받아 각 전입신고 내지 국내거소신고를 마친 사실은 앞서 본 바와 같고 따라서 원고는 주택임대차보호법 제3조 제1항 및 제4항에 따라 임대인의 지위를 승계한 것으로 보아야 할 것이다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2015다254507 판결 등 참조). 그런데 원고와 위 피고들 사이에 임대차계약을 더 이상 유지하지 아니하려는 의사의 합치가 있는 것은 변론 전체의 취지상 명백하므로, 임대차계약의 종료에 따라 위 피고들은 보증금을 지급받음과 동시에 원고의 명도 내지 퇴거 청구에 응할 의무가 있고, 이를 지적하는 위 피고들의 위 주장은 이유 있다.

(3) 이에 대하여 원고는, 이 사건 토지에 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 날짜가 2017. 2. 16.이고, 위 피고들은 위 날짜 이후 전입신고를 마친 것이므로 위 피고들은 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 건물에 대한 대항력을 주장할 수 없다고 다툰다. 그러나 원고가 이 사건 토지의 소유자라고 하더라도 이 사건 건물의 소유자이기도 한 이상 원고는 주택임대차보호법에 따라 이 사건

건물 임대인의 지위를 승계하는 것이므로, 위 피고들이 원고에게 대항력을 주장할 수 있다고 할 것이어서 이와 다른 전제에 있는 원고의 위 주장은 이를 받아들이지 아니한다(원고가 그 근거로 들고 있는 대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결은 임대인의 지위를 승계한 건물의 소유자가 토지에 대한 점유권원을 확보하지 못한 경우에 대한 것으로서 이 사건과 사안이 달라 이를 원용하기에 적절치 아니하다).

(4) 원고는, 피고 B의 경우 이 사건 건물에서 전출하기도 하였으므로 대항력을 상실하였다고 다툰다. 그러므로 보건대 갑 제1호증의 3의 기재에 의하면 피고 B이 H호에 2017. 12. 6. 전입하였다가 2021. 8. 2. 다른 곳으로 전출을 하였고 이후 2021. 8. 27. 다시 H호에 전입한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다고 할 것이고, 또한 임차인이 그 가족과 함께 그 주택에 대한 점유를 계속하고 있으면서 그 가족의 주민등록을 그대로 둔 채 임차인만 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮긴 경우라면 전체적으로나 종국적으로 주민등록의 이탈이라고 볼 수 없는 만큼 임대차의 제3자에 대한 대항력을 상실하지 아니한다(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결 등 참조). 그런데 을가 제4호증의 기재에 의하면 피고 B의 자녀인 피고 C이 2017. 12. 6.부터 현재까지 계속 이 사건 건물 H호에 주민등록을 유지한 채 거주하면서 점유를 유지하고 있는 사실이 인정되므로, 위와 같은 피고 B의 일시전출사유만으로는 대항력을 상실하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

(5) 그렇다면 피고 B은 원고로부터 7,500만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물 H호를 명도할 의무가 있고, 피고 C은 피고 B이 원고로부터 위 돈을 지급받음과 동시에 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다(피고 B의 경우 월차임 없는 채권적 전세계약으로서, 임대인이 수령한 전세금의 이자에 해당되는 금원이 사용료에 충당되는 것이므로 별도로 차임 내지 차임상당 부당이득을 구할 수는 없다고 할 것이다).

또한 피고 D은 원고로부터 미지급보증금 잔액 3,300만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 건물 G호를 명도할 의무가 있고, 원고가 월차임 약정이 있는 임대차계약의 임대인 지위를 승계한 이상 위 건물 명도시까지는 사용수익에 따른 차임 내지 차임상당 부당이득을 지급할 의무가 있으므로 원고가

소유권을 취득한 2023. 2. 8.부터 위 건물의 인도완료시까지 월 5만 원의 비율로 계산한 차임 내지 차임상당 부당이득을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

(1) 위 인정사실에 의하면 피고 E는 이 사건 건물의 소유자인 원고에게 이 사건 건물 F호를 인도할 의무가 있고, 원고가 소유권을 취득한 2023. 2. 8.부터 위 건물의 인도완료일까지 월 30만 원의 비율로 계산한 차임상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

(2) 이에 대하여 피고 E는 이 사건 건물 F호를 무단점유하고 있는 것이 아니라는 취지로 주장하나, 피고 E는 전 소유자인 I와의 임대차계약 체결 이후 전입신고를 하지 아니하여 주택임대차보호법상의 대항력을 갖추지 못하였으므로 새로운 소유자인 원고에게 대항할 수 없다고 할 것이어서 위 주장은 이를 받아들이지 아니한다.

3. 반소 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고는 피고 B으로부터 이 사건 건물 H호를 인도받음과 동시에 피고 B에게 7,500만 원을 지급할 의무가 있고, 피고 D으로부터 이 사건 건물 G호를 인도받음과 동시에 피고 D에게 3,300만 원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 E에 대한 청구 및 피고 B, D의 각 반소 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 B, C, D에 대한 각 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며, 원고의 위 피고들에 대한 각 나머지 본소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사홍예연

별지

1) 소장 및 청구취지변경신청서 기재 '2023. 2. 1.'은 '2023. 2. 8.'의 오키임이 명백하다.