

전주지방법원 군산지원 2020. 7. 23 선고 2019가단826 판결 [전세보증금반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이형로

피 고 B(개명전 성명 : C)

소송대리인 변호사 류형년

변론 종결 2020. 6. 4.

판결 선고 2020. 7. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 38,791,001원 및 이에 대한 2019. 3. 21.부터 2019. 5. 31.까지는연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 38,791,001원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지

연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2015. 2. 27. 피고와 군산시 D 지상 건물 일반음식점 제1층 E호(이하 '이 사건 건물'라 한다)에 관하여 '임차인 원고, 임대인 피고, 임대차보증금 190,000,000원, 임대기간 2015. 2. 27.부터 2018. 2. 27.까지 36개월'로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2015. 2. 27. 피고 명의의 계좌에 2회에 걸쳐 171,000,000원, 19,000,000원을 각 송금하여 합계 190,000,000원을 입금하였다.

다. 원고는 2015. 2. 27. 이 사건 건물에 관하여 전세권자 원고, 전세금 190,000,000원, 존속기간 2015. 2. 27.부터 2018. 2. 27.까지로 하는 내용의 전세권설정등기를 마쳤고, 소외 F조합(이하 '소외 F'이라 한다)은 2015. 2. 27. 위 전세권에 관하여 채권최고액 190,000,000원, 채무자 원고, 근저당권자 소외 F인 전세권근저당권설정의 부기등기를 마쳤다.

라. 원고는 2017. 11. 3. 피고에게 위 임대차계약의 종기인 2018. 2. 27.이 도래하면임대차관계를 종료하고 위 임대차보증금 190,000,000원을 반환하여 줄 것을 요구하는 내용의 내용증명을 발송하였다.

마. 피고가 위 내용통지에도 불구하고 위 임대차보증금을 지급하지 않자, 원고는 전주지방법원 군산지원 G로 이 사건 건물에 대한 부동산임의경매 신청을 하였고, 위 경매절차에서 전세권근저당권자인 소외 F이 151,208,999원을 배당받았다.

바. 원고는 위 경매절차에서 위 건물을 낙찰받아 2019. 1. 9. 매각대금을 완납하고 같은 날 '2019. 1. 9. 임의경매로 인한 매각'을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 21), 4, 12호증, 을 제3호증의 각 기재, 이 법원의 소외 F

이사장에 대한 금융거래정보제출명령에 대한 회신, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2018. 2. 27.이 경과함으로써 종료하였고, 원고가 2019. 1. 9. 이 사건 건물의 소유권을 취득함으로써 원고의 위 건물 반환의 무는 소멸하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 임대차보증금 190,000,000원에서 위 151,208,999원을 제외한 38,791,001원 및 이에 대하여 위 2019.1. 9. 이후로 원고가 구하는 바에 따른 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2019. 3.21.부터 2019. 5. 31.까지는 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것) 소정의 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무2)가 있다.

3. 피고의 주장 및 이에 관한 판단

가. 주장

이 사건 건물이 2015. 2.경 경매로 나오자, 피고는 위 건물을 낙찰 받으려던 원고의 부탁에 의해 자신의 명의를 빌려준 것뿐이고, 원고가 임대차보증금을 입금한 피고명의로 소외 F 통장도 원고가 보관하고 있었으며, 원고는 피고 명의의 위 계좌에 임대차보증금을 입금하여 외관을 만든 후 이 사건 건물의 낙찰대금으로 모두 사용하였다.

따라서, 피고는 원고로부터 임대차보증금 190,000,000원을 받은 사실이 없고, 이 사건 임대차계약도 원고가 자신의 투자금인 190,000,000원의 반환을 담보하기 위해 허위로 작성한 것이므로, 위 임대차계약은 통정의 허위표시로서 무효이다.

나. 판단

1) 이 사건 건물의 소유자

가) 관련법리

부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 매수대금을 자신이 부담하면서 타인의 명의로

매각허가결정을 받기로 함에 따라 그 타인이 경매절차에 참가하여 매각허가가 이루어진 경우에도 그 경매절차의 매수인은 어디까지나 그 명의인이므로, 경매 목적 부동산의 소유권은 매수대금을 실질적으로 부담한 사람이 누구인가와 상관없이 그 명의인이 취득하고, 이 경우 매수대금을 부담한 사람과 이름을 빌려 준 사람사이에는 명의신탁관계가 성립한다(대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다62687 판결 참조). 이러한 경우 매수대금을 부담한 명의신탁자와 명의를 빌려 준 명의수탁자 사이의 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)제4조 제1항에 의하여 무효이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다73102 판결 참조).

나) 이와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제12호증의 기재에 의하면, 피고는 2015. 2. 27. 이 사건 건물에 관한 임의경매절차에서 매각대금을 완납하고 위 건물의 소유권을 취득한 사실은 인정되나, 피고의 주장과 같이 위와 같은 소유권의 취득이 원고와의 명의신탁약정에 기한 것임을 인정한다 하더라도, 이 사건 건물의 소유자는 대내외적으로 피고라 할 것이다.

2) 피고가 190,000,000원을 인도받은 것인지

갑 제14호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2015. 2. 27. 피고에게 입금한 190,000,000원이 같은 날 법무사 H 명의의 계좌로 이체되어 이 사건 건물의 매각대금 납부에 사용된 사실을 인정할 수 있다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 건물의 소유자는 피고이고, 위 190,000,000원이 피고의 위 건물 소유권 취득을 위한 대금으로 사용된 이상, 피고 명의의 위 통장의 실제 보관자가 누구인지와 상관없이 피고가 원고로부터 위 190,000,000원을 인도받은 것으로 봄이 상당하므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3) 이 사건 임대차계약이 통정허위표시로서 무효인지

갑 제8, 10, 12, 14, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 소외 F 이사장에 대한 금융거래정보제출명령에 대한 회신 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2015. 2.경 이 사건 건물의 낙찰대금으로 사용하기 위해 소외 F으로부터 전세권담보대출을 받기로 하였고, 피고는 같은 달 12. 원고의 위 대출금 반환채무를 담보하기 위해 원고가 피고에 대해 갖는 전세보증금반환채권을 소외 F에 양도하는 것을 승낙한다는 내용의 채권양도양수승낙서를

작성하여 준사실, 소외 F은 2015. 2. 27. 원고에게 152,000,000원을 대출해 준 사실, 원고는 152,000,000원 외에도 위 낙찰대금으로 사용하기 위해 소외 I로부터도 50,000,000원을 추가로 차용한 사실을 인정할 수 있고, 원고는 2015. 2. 27. 위 돈을 합한 190,000,000원을 피고에게 송금한 후 바로 이를 법무사에게 송금하여 위 건물의 낙찰대금으로 사용하였고, 원고와 피고는 같은 날 이 사건 임대차계약을 체결하고 원고가 위 건물에 대하여 전세권설정등기를 마침과 동시에 소외 F에게 위 전세권근저당권설정의 부기등기를 마쳐 준 사실은 앞서 본바와 같다.

위 인정사실을 종합하면, 원고와 피고는 소외 F으로부터 이 사건 건물의 낙찰대금 납입에 사용할 자금을 대출받기 위해 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 원고는 피고에게 위 190,000,000원을 위와 같은 용도로 사용하기 위해 지급한 것으로 보이긴 한다.

그러나, 한편 위 거시증거들에 의하면 원고는 이 사건 임대차계약 체결 후 이 사건 건물에서 J이라는 상호의 음식점을 운영한 사실을 인정할 수 있는바, 앞서 본바와 같이 이 사건 건물의 소유자가 피고인 이상, 원고는 이 사건 임대차계약에 기한 임차인으로서 위 건물을 점유 사용하고 있고, 원고와 피고는 위 190,000,000원을 임대차보증금으로 삼아 임대차기간이 종료하면 피고가 이를 반환하기로 약정한 것으로 보는 것이 상당하므로, 앞서 본 사정만으로 이 사건 임대차계약이 통정의 허위표시로서 무효라고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각한다.

판사 김현덕

1) 피고 본인이 갑 제2호증(전세계약서)의 진정성립을 인정하였다가 이를 취소하는 취지로도 주장하였으나, 위 성립인정이 진실에 반하고 착오에 의한 것이라는 점에 관한 증거가 없으므로, 위 취소는 효력이 없다.

2) 일부 기각판결을 선고하긴 하나, 이는 소송촉진 등에 관한 특례법령에 따른 법정이율의 변경을

반영한 것에 불과하므로, 이와 같은 사정이 피고에게 권리의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 사유라고 보기는 어려우므로, 원고가 청구한 대로 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 법정이율을 적용한다.