

수원지방법원 2018. 2. 13 선고 2016가단531740, 2017가단505564(병합) 판결
[소유권이전등기 · 소유권이전등기말소청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2018. 11. 28 선고 2018나58585, 2018나58592(병합) 판결
수원지방법원 2018. 2. 13 선고 2016가단531740, 2017가단505564 판결

전문

원고A

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 리치개발

변론 종결 2018. 1. 16.

판결 선고 2018. 2. 13.

주문

1. 원고의 피고 주식회사 리치개발에 대한 소중 주위적 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 청구와 피고 주식회사 리치개발에 대한 예비적 청구를 각기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B에 대한 청구

피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 원고에게 2016. 7. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 피고 주식회사 리치개발에 대한 청구

별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 주식회사 리치개발(이하 '피고 리치개발'이라 한다)은, 주위적으로 피고 B에게 수원지방법원 화성등기소 2016. 8. 26. 접수 제145176호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 예비적으로 원고에게 2016. 7. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2009. 4. 16. 피고 B과 사이에 피고 B로부터 공공건설임대주택인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 하고, 전유 부분인 '이 사건 아파트'가 포함된 아파트 단지 전체를 가리킬 때에는 'C'라 한다)을 임대차보증금 6,835만 원, 임대차기간 2009. 4. 16.부터 2011. 4. 15.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 나. 이 사건 임대차계약 제10조 제1항은 아래와 같이 정하고 있다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① 원고가 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 피고 B은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

4. 임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우

8. 기타 이 표준임대차 계약서상의 의무를 위반한 경우

다. 원고는 2009. 5. 25. 이 사건 아파트에 전입신고를 마쳤다.

라. 피고 B은 C의 임차인들 중 원고와 같은 34평형 아파트의 임차인들에 대하여 2010년도에 적용되는 임대차보증금을 6,835만 원에서 7,108만 원으로 인상하였고, 2011년도 임대차보증금을 7,392만 원으로 인상하였으며, 이후 2015년도 임대차보증금은 8,832만 원까지 인상되었다.

마. 원고는 2010년도 임대차보증금 증액분부터 2015년도 임대차보증금 증액분까지의 합계 1,997만 원을 그 납부기한 내에 납부하지 않았다.

바. 피고 B은 2015. 4. 6. 원고에게 '3년 이상의 장기간 동안 인상된 임대보증금과 연체료를 미납하였다는 이유로 임대차계약을 종료한다'고 하면서 '임대차계약의 존속을 원할 경우 2015. 4. 30.까지 인상된 보증금과 연체료를 납부하라'고 통지하였다.

사. 원고는 인상된 보증금과 연체료로 2016. 4. 28.에 16,170,000원, 2016. 6. 29.에 13,883,500원을 각 납부하였다.

아. 피고 B은 2016. 8. 4. 피고 리치개발에게 이 사건 아파트를 매도하고, 2016. 8. 26. 피고 리치개발 명의로 소유권이전등기까지 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증, 갑 제7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

아래와 같은 이유로 피고 B은 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 2016. 7. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

1) 구 임대주택법 제20조 제2항은 임대사업자는 주택임대차보호법이 정한 범위에서만 임대보증금의 증액을 청구할 수 있다고 정하고, 주택임대차보호법 제7조 및 동법 시행령 제8조에 의하면, 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 다시 보증금의 증액을 요구하지 못한다. 그럼에도 피고 B은 이 사건 임대차계약 체결 후 1년도 되지 않아 임대차보증금을 증액한 것이고, 이후 이에 기초하여 계속적으로 임대차보증금을 증액하였으므로, 위 임대차보증금의 증액은 강행법규 위반으로 무효이다. 또한, 피고 B이 증액한 임대보증금의 액수는 임차주택에 대한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증가 또는 경제적 사정의 변동을 고려하더라도 부당하게 과다한 것이어서, 적법한 임대보증금의 증액이라 볼 수도 없다. 따라서 원고의 증액 보증금 미납을 이유로 이 사건

계약을 해지할 수는 없다.

2) 피고 B은 원고에게 분양전환 안내문을 보내 이 사건 아파트에 관한 분양전환의 청약을 하였고, 원고가 2016. 6. 29.까지 미납된 보증금과 연체료 전액을 납부한 후 2016. 7. 7.경 분양전환의사를 분명히 밝힘으로써 피고 B의 청약에 대하여 승낙의 의사표시를 하였으므로, 이 사건 아파트에 관한 분양계약이 성립하였다.

3) 피고 B의 직원 D은 2016년 6월경 원고에게 미납된 보증금과 연체료를 납부하면 분양전환해 주겠다고 약속하였고, 이에 따라 원고가 미납된 보증금과 연체료를 모두 납부하고 2016. 7. 7.경 분양전환의사를 분명히 함으로써 피고의 청약에 대하여 승낙하였으므로 이 사건 아파트에 관한 분양계약이 성립하였다.

4) 피고 B은 피고 리치개발에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이 이전되었으므로 원고에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다고 주장하나, 피고 리치개발에 대한 소유권이전등기는 무효로서 말소되어야 하는 것이므로 이행불능이라 할 수 없다.

5) 임차인인 원고가 피고 B이 일방적으로 정한 임대보증금 증액분을 그대로 수용할 의무가 있는 것은 아니고, 원고가 임대보증금 증액에 동의하지 아니하여 임대사업자인 피고 B의 재계약 체결 요구에 응하지 않았다고 하더라도 그것만으로 원고가 이 사건 임대차계약상의 의무를 위반하였다고 볼 수 없으므로, 피고 B이 원고의 증액 보증금 미납을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수는 없다.

나. 판단

1) 보증금의 증액이 주택임대차보호법을 위반하였는지 여부 이 사건에 적용되는 구 임대주택법 제20조 제2항은 "임대주택의 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하는 경우(갱신 및 신규계약을 포함한다)에는 주택임대차보호법 제7조로 정한 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려하여야 한다"고 정하고, 주택임대차보호법 제7조, 동법 시행령 제8조 제2항에 의하면 임대차보증금의 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

피고 B이 위 규정에 위반하여 임대차보증금을 증액하였는지에 관하여 보건대, 갑 제6호증의 1~4의 각 기재와 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 아래와 같은 사실이나 사정에

비추어 보면, 피고 B은 원고에 대한 최초 임대차보증금 증액분의 납부기한을 2010. 4. 30.로 정하여 최초 임대차계약 체결 후 1년이 지나 임대차보증금을 증액한 것으로 보일 뿐이고, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 원고와의 최초 임대차계약일로부터 1년이 지나지 않은 시점에 임대차보증금을 증액하였다고 보기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 피고 B은 C 임차인들에게 2010년도 적용 임대차보증금의 증액과 납부를 통보하면서 아래와 같은 단서를 첨부하였다.

※ 보증금 인상 안내문은 일괄 통보되며, 인상금액 및 시점(년, 월)이 다른 임차인은 반드시 문의바람

※ 인상금액 및 납부시점(년, 월)이 다른 세대는 계약서를 참조하시기 바라며 개별 통보는 하지 않습니다.

나) 피고 B의 지배인인 D은 'C 전체 세대의 입주가 2003년 11월부터 2003. 12. 5.까지였으므로 일률적으로 임대차보증금 증액한 후에 매년 12월에 통보를 하고, 위 가)항에서 본 단서를 통해 임대차계약을 한 달이 12월이 아닌 임차인들에게는 계약을 한 달에 인상분을 납부하게 한 것'이라고 하면서, '원고는 2009년부터 2013년까지 매년 4월에 납부해야 되니까 3월에 별도로 안내문을 발송하였고 원고가 제출한 증거에도 아마 2012년인지 2014년인가에 4월에 발송한 안내문이 있는 것으로 알고 있다'고 증언하였다.

다) 원고에게 발송된 2015년도 적용 임대차보증금 안내문에는 납부기일이 '2015년 4월 30.일까지'로 기재되어 있다.

라) 피고 B이 임차인들에게 보낸 임대차보증금 증액분 납부 안내문에는 "※ 인상금액 및 납부시점(년, 월)이 다른 세대는 계약서를 참조하시기 바라며, 개별 통보는 하지 않습니다."라고 기재되어 있는데, 이는 임대차계약을 하여 갱신이 이루어지는 달이 12월이 아닌 경우에는 임대차계약을 한 달에 따라 그로부터 1년 단위로 증액분 납부시점이 정해진다는 취지로 이해된다.

마) 피고 B은 원고가 인상된 보증금을 납부하여야 할 시기가 매년 4월 30일임을 전제로 연체료를 산정하였다.

또한 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고 B이 증액한 보증금의 액수는 상당하다고 판단된다.

따라서 피고 B의 임대차보증금 증액이 구 임대주택법과 주택임대차보호법에 위반하여 무효임을 전제로, 피고 B이 원고의 임대차보증금 증액분 미납을 이유로 이 사건 계약을 해지한 것은 효력이 없다는 원고의 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 아파트에 관한 분양계약의 성립 여부 원고와 피고 B 사이에 이 사건 아파트에 관한 분양계약이 성립되었다는 원고의 주장은 아래와 같은 이유로 받아들일 수 없다.

가) 앞서 본 기초 사실에 의하면, 이 사건 계약은 피고 B의 해제 통고에서 정한 2015. 4. 30.까지도 원고가 증액 보증금을 납부하지 않음으로써 위 통고에 따라 증액 보증금의 납부 기한인 2015. 4. 30.경 적법하게 해제되었다 할 것이다. 이로써 원고는 더 이상 이 사건 아파트에 대한 임차인의 지위에 있지 않으므로 이 사건 아파트를 분양 받을 자격을 상실하였다.

나) 갑 제5호증, 을가 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고 B은 C에 관한 분양전환 안내문을 전체 임차인들에게 일률적으로 발송하였고, 그 안내문에는 '장기 미납 인상금 및 임대료 연체임차인 또는 미납으로 인한 계약해지 또는 부동산 명도 통보 임차인'은 우선분양전환에서 제외된다고 기재되어 있고, '우선분양전환에서 제외되거나 이를 포기한 임차인은 우선분양전환을 받을 수 없으며 해당 임차주택을 명도하여야 한다'고 되어 있는 등 그 전체적인 내용에 비추어 볼 때 원고의 주장과 같이 분양계약 체결의 청약에 해당한다고 보기 어렵고, 청약의 유인에 불과한 것으로 보인다.

다) 원고는 피고 B의 지배인인 D이 원고와 이 사건 아파트에 관하여 분양계약을 체결할 것을 약속하였다고 주장하나, 갑 제14~16호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(증인 D은 당심 법정에서 그러한 약속을 한 사실은 없다고 증언하였다).

라) 원고가 피고 B의 임대차보증금 증액 통지에 대해 이의를 제기한 사실은 전혀 없는 점에 비추어 보면(원고는 임대차보증금의 증액 자체에 대해서는 이의가 없었던 것으로 보이고 이 때문에 피고 B도 법원에 상당한 증액 보증금 액수의 확정을 구하는 등의 조치를 취하지 않은 채 원고에게 증액 보증금의 지급을 요구하였던 것으로 보인다), 원고와 피고 B 사이에는 피고 B이 원고에게 통지한 내용대로 증액된 임대차보증금으로 이 사건 임대차계약의 갱신이 이루어졌다 할 것이다. 이러한 상황에서 원고가 증액된 임대차보증금을 계속적으로 지급하지 않은 것은 이 사건 임대차계약상의

의무를 위반한 것으로 봄이 타당하다.

3) 소결론 따라서 원고와 피고 B 사이에 이 사건 아파트에 관한 분양계약이 체결되었음을 전제로 한 원고의 피고 B에 대한 주장은 이유 없다(을나 제1~3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고 리치개발은 피고 B로부터 이 사건 아파트에 관하여 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한 것으로 보이므로, 설령 원고와 피고 B 사이에 분양계약이 성립되었다고 하더라도 그 계약상 지위는 피고 리치개발로 이전되었다 할 것이어서, 이러한 점에서도 원고의 피고 B에 대한 청구는 인용하기 어렵다).

3. 피고 리치개발에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

직권으로 원고의 피고 리치개발에 대한 주위적 청구에 관한 소의 적법 여부에 관하여 살펴본다.

원고는 피고 B로부터 피고 리치개발에게 이루어진 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기가 무효라고 주장하면서, 피고 B에 대하여 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있음을 전제로 채무자인 피고 B의 대위하여 피고 리치개발에게 위 소유권이전등기의 말소를 구한다.

채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리(피보전권리)가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하할 수밖에 없다(대법원 1994. 6. 24. 선고 94다14339 판결 등 참조).

이러한 법리에 따라 이 사건의 경우를 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 피고 B에 대하여 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 청구할 권리(피보전권리)가 인정되지 않으므로, 원고는 피고 B를 대위하여 피고 리치개발에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기의 말소를 구할 당사자적격이 없다. 따라서 원고의 피고 리치개발에 대한 주위적 청구에 관한 소는 부적법하다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

원고는 임대주택법 제21조에서 정한 우선 분양전환을 받을 권리가 있다는 것을 전제로, 피고 리치개발이 피고 B로부터 임대사업자의 지위를 포괄적으로 승계하였다면 원고에게 위 우선 분양전환을 원인으로 하여 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고

주장한다.

그러나 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 원고의 의무 위반을 이유로 2015. 4. 30.경 적법하게 해지되었으므로 원고는 더 이상 이 사건 임대차계약상 임차인의 지위에 있다고 볼 수 없어 우선 분양전환을 받을 권리가 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 리치개발에 대한 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하고, 피고 B에 대한 청구와 피고 리치개발에 대한 예비적 청구는 이유 없어 이를 각기 각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김동혁

별지