

의정부지방법원 2018. 2. 8 선고 2016가단122508(본소), 2017가단108714(반소) 판결

[점유회수청구 · 부동산인도청구의 소]

---

## 전 문

**원고(반소피고)A**

소송대리인 법무법인 태한

담당변호사 유용수

**피고(반소원고)B**

소송대리인 변호사 김충래

소송복대리인 변호사 고진상

**변론 종결**2018. 1. 18.

**판결 선고**2018. 2. 8.

## 주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

본소 청구취지

주문 제1항과 같다.

## 반소 청구취지

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1 내지 4, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제5 내지 7호증의 각 기재, 갑 제8호증의 1 내지 3의 각 영상, 증인 C, D, E의 각 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있고, 이에 어긋나는 을 제2호증의 1은 믿기 어렵고, 을 제3호증, 을 제4호증의 1 내지 4, 을 제5호증의 22 내지 41, 을 제6호증의 1 내지 5, 을 제7호증의 1 내지 9, 을 제8호증의 1 내지 4의 각 기재, 을 제4호증의 5 내지 10, 을 제5호증의 1 내지 21의 각 영상만으로는 이를 뒤집기에 부족하며 달리 반증이 없다.

### 가. 원고의 임대차계약 체결

1) 원고와 F 사이의 임대차계약의 체결 원고는 2016. 2. 4. 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자인 F와 사이에서 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 200,000,000원(계약금 20,000,000원), 임대차기간은 2016. 2. 26.부터 2018. 2. 26.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

2) 원고와 G 사이의 임대차계약의 체결 G은 2016. 4. 18. 이 사건 건물의 소유권을 취득하였고, 원고는 2016. 4. 8. G과 사이에서 동일한 내용으로 임대차계약을 체결하였다.

### 나. 원고의 전입

1) 원고는 2016. 2. 26. 이 사건 건물에 전입신고를 하고, 2016. 3. 3. 안산시 상록구 H, I호에

전입신고를 하였으며, 2016. 3. 11. 재차 이 사건 건물에 전입신고를 하였다.

2) 이 사건 임대차계약의 전세금 대출업무를 담당한 J 직원 C은 원고가 전세금으로 대출받은 1억 4,000만 원을 F에게 교부하고, 2016. 2. 26. 이 사건 건물에 방문하여, 당시 이 사건 건물이 비어 있는 상태임을 확인하였으며, 원고가 가재도구 일부를 이 사건 건물로 옮기는 것을 보았다.

3) C은 2016. 3. 초순경 원고가 이 사건 건물에서 다른 곳으로 주민등록을 옮긴 것을 확인하고, 재차 이 사건 건물에 방문하여 원고가 실제로 이 사건 건물에 거주하는지 여부를 조사하였으며, 조사결과 이 사건 건물에 거주한다고 판단하였다.

### **다. 피고의 이 사건 건물 소유권 취득**

피고는 2016. 4. 18. G로부터 이 사건 건물의 소유권을 취득하였다.

### **라. 이 사건 건물의 점유에 관한 분쟁**

1) 원고의 모 E은 2016. 5. 초순경 이 사건 건물로 출입하려 하던 중 피고가 경찰관을 대동하고 나타나 자신이 건물의 소유자임에도 E과 원고가 원고의 허락을 받지 않고 임의로 이 사건 건물에 출입을 하고, 출입문 시정장치의 비밀번호를 변경하였다고 주장하였고, 이후 원고와 E은 이 사건 건물에 출입하지 못하였다.

2) 이에 원고는 피고를 상대로 이 법원에 이 사건 건물에 관한 점유이전금지가처분을 신청하였고, 이 법원은 2016. 9. 5. "피고는 이 사건 건물에 대한 점유를 풀고 원고가 위임하는 집행관에게 인도하여야 한다. 집행관은 현상을 변경하지 아니할 것을 조건으로 하여 피고에게 이를 사용하게 하여야 한다. 피고는 그 점유를 타인에게 이전하거나 점유명의를 변경하여서는 아니된다."라는 내용의 가처분결정(2016카단201513)을 하였다.

3) 원고의 위임을 받은 집행관은 2016. 9. 9. 11:25 이 사건 건물에서 위 가처분결정을 집행하였고, 집행관은 집행 당시 참여한 E과 D으로부터 원고의 화장품, 주민등록증, 옷가지 등을 확인하였다.

## **2. 본소청구에 대한 판단**

위 인정사실에 의하면, 원고는 F 및 G과 사이에서 임대차계약을 체결하고 이 사건 건물에 주민등록을 이전한 다음, 이를 인도받아 점유하고 있었던 임차인으로서, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제4항에 의하여 G로부터 이 사건 건물의 소유권을 이전받음으로써 임대인의 지위를 승계한 피고에 대하여 위

임차권을 대항할 수 있는바, 이로써 이 사건 건물을 점유할 정당한 권원이 있다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다. 원고의 주장은 이유 있다.

### 3. 반소청구에 대한 판단

#### 가. 피고의 주장

원고는 F, G, K(F의 시누이), L(K의 남편)과 통모하여 실제로는 이 사건 건물을 임차한 사실이 없음에도 금융기관으로부터 전세자금 대출금을 편취하거나 이 사건 건물의 소유자인 피고로부터 전세금 상당액을 편취할 목적으로 이 사건 건물을 피고의 전 소유자들로부터 적법하게 임차하여 이를 점유하고 있는 것처럼 가장하고 있다. 따라서 원고는 이 사건 건물을 점유할 권원이 없으므로, 이 사건 건물의 소유자인 피고에게 이 사건 건물을 인도하여야 한다.

#### 나. 판단

1) 살피건대, 을 제4호증의 5 내지 10, 을 제5호증의 1 내지 21의 영상만으로는 이 사건 건물 내에 L 또는 M의 물건(아래에서 인정하는 우편물을 제외한다)이 존재하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(설령 이 사건 건물 내에서 L나 M의 물건이 일부 발견되었다는 사실이 인정된다고 하더라도 그러한 사실만으로 피고의 주장사실을 인정하기에는 부족하다).

2) 또한 을 제5호증의 22 내지 41, 을 제6호증의 1 내지 5, 을 제7호증의 1 내지 9, 을 제8호증의 1 내지 4의 각 기재, 이 법원의 주식회사 N, O은행에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과에 의하면, 이 사건 건물에 L, P 등 원고 외 사람들의 우편물이 존재하였던 사실, 피고는 2016. 5. 이 사건 건물의 입주자카드에 세대주로 기재되어 있는 사실, 피고는 이후 이 사건 건물의 관리비를 납부한 사실, 이 사건 건물의 2016. 2. 26.까지 발생한 관리비를 L가 납부한 사실, L는 2016. 2. 4. 이 사건 임대차보증금 중 계약금 20,000,000원을 Q에게 송금하고, Q는 원고의 명의로 F에게 이를 송금하였으며, F는 다시 L에게 위 20,000,000원을 송금한 사실이 인정되고, 원고가 2016. 2. 26. 이 사건 건물에 전입신고를 하고, 2016. 3. 3. 다른 거주지에 전입신고를 하였으며, 2016. 3. 11. 재차 이 사건 건물에 전입신고를 한 사실은 앞서 본 바와 같으나 위 인정사실만으로 원고가 F, L와 통모하여 이 사건 건물을 임차한 것으로 가장하였다는 점을 인정하기에는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 주장은 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사송진호**

별지