

인천지방법원 2024. 6. 21 선고 2023나57282 판결 [건물명도 등]

재판경과

인천지방법원 2024. 6. 21 선고 2023나57282 판결

인천지방법원 부천지원 2023. 2. 9 선고 2022가단5972 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 비츠로

담당변호사 이찬승

피고, 피항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 부일

담당변호사 곽경권

변론 종결2024. 5. 10.

판결 선고2024. 6. 21.

제1심판결인천지방법원 부천지원 2023. 2. 9. 선고 2022가단5972 판결

주문

- 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 각 기각한다.
- 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하고, 2022. 10. 4.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 위 건물 인도 완료일까지 월 4,500,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고 C은 별지 목록 기재 건물에서 퇴거하라(원고는 당심에 이르러 피고 C에 대한 예비적 청구를 추가하였다. 위 각 청구는 양립할 수 있는 청구로 실질적으로 선택적 병합관계에 있으나, 원고의 주장 취지에 비추어 보면 그 순서를 붙여 구하고 있다고 보이므로, 이를 부진정 예비적 병합으로 보아 원고가 판단을 구하는 순서에 따라 판단한다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구: 주위적으로, 피고들은 원고 소유의 이 사건 아파트를 무단점유하고 있다. 제1 예비적으로, 피고 B와 원고 사이의 임대차계약은 피고 B의 임대차보증금 지급의무 위반을 이유로 적법하게 해지되었다. 제2 예비적으로, 피고 B와 원고 사이의 사용대차계약은 사용·수익에 족한 기간의 경과(민법 제613조 제2항) 또는 원고의 승낙 없는 제3자에 대한 사용·수익 제공(민법 제610조 제2, 3항)을 이유로 적법하게 해지되었다. 따라서 위와 같은 이유로 피고들은 원고에게 이 사건 아파트를 인도하고 그 점유·사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 예비적 청구: 피고 C은 원고와 사이에 임대차 내지 사용대차계약을 체결하거나 원고의 승낙을 받은 사실이 없음에도 이 사건 아파트를 점유하고 있다. 따라서 피고 C은 원고 소유의 이 사건 아파트에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 주위적 청구에 관한 판단

가. 주위적 주장에 관한 판단

앞서 본 기초사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 점유자인 피고 B는 소유자인 원고에게 이 사건 아파트를 인도하고 이 사건 아파트의 점유·사용으로 인한 이득을 반환할 의무가 있다.

그러나, 뒤에서 보는 바와 같이 원고와 피고 B 사이에 사용대차계약이 체결된 사실이 인정되므로 피고 B에게 이 사건 아파트를 점유할 적법한 권원이 존재하지 않음을 전제로 하는 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

1) 임대차계약인지 사용대차계약인지 여부 원고는 제1 예비적으로 임대차계약 해지에 따른 목적물 반환을 구하고 있으므로, 원고에게 임대차계약의 체결 및 그 종료사실에 대한 입증책임이 있다. 따라서 우선 원고와 피고 B 사이에 임대차계약이 체결된 것인지, 사용대차계약이 체결된 것인지 여부에 관하여 살펴본다.

앞서 본 인정사실 및 증거에 갑 제6호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하면, 원고는 아버지인 D의 요청에 따라 할아버지인 피고 B가 거주하던 G에 있는 H아파트가 철거되고 재건축되어 다시 입주할 때까지 무상으로 이 사건 아파트를 사용할 수 있도록 피고 B에게 이 사건 아파트를 빌려주었다고 봄이 타당하다(이하 '이 사건 사용대차 계약'이라 한다). 한편, 피고 B의 사위인 I이 F와 사이에 이주비 대출 절차에 관한 메시지를 주고받은 사정만으로는 원고와 피고 B 사이에 임대차계약이 체결되었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 피고 B는 G에 있는에서 거주하던 H아파트의 재건축으로 인하여 재건축 기간 동안 거주할 공간을 상실하게 되었고 이에 따라 재건축 기간 동안 거주할 공간이 필요하게 되었다.

나) 피고 B는 이 사건 아파트에 입주할 당시 만 90세였고, 원고의 아버지 D는 피고 B의 유일한 생존한 자식이다.

다) 유상계약인 임대차계약은 서면에 의하여 작성되는 것이 일반적임에도 원고와 피고 B 사이에서는 임대차계약서와 같은 처분문서가 작성되지 않았다.

라) 임대차계약이 체결되는 경우 임대차보증금을 지급한 뒤에 입주가 이루어지는 것이 일반적임에도 피고 B는 이 사건 아파트에 바로 입주하였다.

마) 이 사건 아파트에 관한 등기부상 소유명의인이 원고이기는 하나, 이 사건 아파트의 매매대금 전부 혹은 대부분은 D가 부담한 것으로 보인다.

바) 원고는 어머니인 F가 2022. 6.경 아버지인 D를 상대로 이혼 등 청구의 소를 제기한 이후인 2022. 7. 27.경 피고 B를 상대로 임대차보증금의 지급을 구하는 내용증명을 발송하였고, 그 이후 비로소 이 사건 소를 제기하였다.

2) 사용대차계약의 해지 여부 가) 사용대차계약에서 시기의 약정이 없는 경우에는 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용, 수익이 종료한 때에 반환하여야 한다. 그러나 사용, 수익에 족한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지할 수 있다(민법 제613조 제2항).

앞서 본 인정사실에 따르면 이 사건 사용대차계약상 그 반환시기를 피고 B가 거주하던 G에 있는 H아파트의 재건축이 완료되고 피고 B가 위 아파트에 입주할 때까지로 정하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 사용대차계약상 시기의 약정이 없음을 전제로 한 원고의 위 해지사유 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 사용대차 계약에서 차주는 계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용·수익하여야 하고, 차주는 대주의 승낙이 없으면 제3자에게 차용물을 사용, 수익하게 하지 못하며(민법 제610조 제1, 2항), 차주가 전2항의 규정에 위반한 때에는 대주는 계약을 해지할 수 있다(민법 제610조 제3항).

피고 C이 원고가 이 사건 사용대차계약 해지의 의사표시를 하기 전까지 이 사건 아파트에서 거주한 사실은 당사자 사이 다툼이 없다. 그러나, 동거가족은 특별한 다른 사정이 없는 한 가옥이나 그 부지를 점유하는 호주 또는 세대주의 점유 범위 내에서 이를 점유하는 데 불과하여 독립된 점유자가 아니라 할 것이고(1980. 7. 8. 선고 79다1928 판결, 대법원 1997. 10. 10. 선고 97다26241,26258 판결 등 참조), 앞서 본 인정사실 및 증거에 변론 전체의 취지를 더하면 ① 피고 C은 피고 B의 손자이고 이 사건 아파트 입주 이전부터 피고 B와 동거한 사실, ② 피고 C은 원고와도 사촌관계에 있는 사실, ③ 원고는 2021. 7. 27. 피고 B에게 보낸 내용증명에서 "입주 당시 같이 거주하고 있는 C의 문제로 인해 전세자금을 구하지 못하였기 때문에 일단 입주를 하도록 하였다"고 한 사실 등이 인정된다. 이를 종합하면, 사용차주 피고 B의 동거가족인 피고 C을 위 민법 제610조 제2항의

제3자에 해당한다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 원고도 피고 C의 사용·수익을 승인한 것으로 보인다.
따라서 원고의 위 해지사유 주장도 이유 없다.

3) 소결론 결국 피고 B는 원고와 사이에 체결되어 존속하고 있는 사용대차계약에 따라 이 사건 아파트를 점유하고 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 B에게 이 사건 아파트를 점유할 적법한 권원이 존재하지 않음을 전제로 하는 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 주위적·예비적 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 피고 C은 사용차주인 피고 B의 동거가족으로서 그 점유 범위 내에서 이 사건 아파트를 점유할 권원이 있을 뿐만 아니라, 기록에 의하면 이 사건 변론종결 당시 피고 C은 타에 전입신고하여 이 사건 아파트에서 거주하고 있지 않은 사실이 인정된다. 따라서 피고 C의 무단점유를 전제로 하는 원고의 피고 C에 대한 주위적·예비적 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하고, 이 법원에서 추가한 예비적 청구도 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사차승환

판사김한울

판사이지현

별지