

인천지방법원 부천지원 2022. 4. 20 선고 2021가합101948 판결 [점유반환 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 참본

담당변호사 정성락, 장지현

피 고 1. B

소송대리인 변호사 김정훈

소송복대리인 변호사 최수민

2. C

변 론 종 결 2022. 3. 23.

판 결 선 고 2022. 4. 20.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고 C은 원고에게 239,000,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 22.부터 2022. 1. 25.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고들 사이에 2019. 11. 26. 체결된 매매예약 및 2020. 3. 20. 체결된 매매계약을 각 취소하고,
나. 피고 B는 피고 C에게 인천지방법원 부천지원 2019. 11. 26. 접수 제106655호로 마친

소유권이전청구권가등기 및 같은 법원 2020. 4. 17. 접수 제46191호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적 청구 : 피고 B는 원고에게 239,000,000원을 지급하라.

제1예비적 청구 : 주문 제2, 3항과 같다.

제2예비적 청구 : 원고에게, 피고 C은 239,000,000원을 지급하고, 피고 B는 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 3. 19. D와 D 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 빌라’라 한다)을 임대차보증금 239,000,000원, 임대차기간 2019. 4. 22.부터 2021. 4. 21.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 2019. 4. 22. 이 사건 빌라를 인도받아 2019. 4. 24. 전입신고를 마쳤다.

나. 피고 C은 2018. 5. 30. D로부터 이 사건 빌라를 매수하고, 2019. 4. 25. 이 사건 빌라에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2019. 10.경 자녀 돌봄 등을 이유로 이 사건 빌라에서 이사를 나갈 수밖에 없게 되자, 피고 C에게 사정을 설명하고 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금의 반환을 요청하였다.

라. 그러나 피고 C은 새로운 임차인이 구해지기 전까지는 임대차보증금을 반환할 수 없다면서 원고의 요청을 거절하였고, 대신 원고에게 새로운 임차인이 구해질 때까지 자신이 월 사용료 50만 원에 이

사건 빌라를 일시 사용하고 싶다고 제의하였다.

마. 원고는 피고 C의 제의를 승낙하고 그 무렵 이 사건 빌라에서 처가가 있는 서울 마포구로 이사하였다. 원고의 처와 자녀들은 새로운 주소지로 전입신고를 하였으나, 원고는 이 사건 빌라에 대한 주민등록을 계속 유지하였다.

바. 피고 C은 원고의 동의 없이 2019. 11. 20. E에게 이 사건 빌라를 임대차보증금 30,000,000원, 임대차기간 2019. 12. 26.부터 2021. 12. 25.까지, 차임 월 500,000원으로 하여 임대하였고, E은 2019. 12. 24. 이 사건 빌라에 전입신고를 마치고 같은 날 확정일자를 받았다.

사. 피고들은 이 사건 빌라에 관하여 2019. 11. 26. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고 피고 B 앞으로 인천지방법원 부천지원 2019. 11. 26. 접수 제106655호로 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, 2020. 3. 20. 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 피고 B 앞으로 같은 법원 2020. 4. 17. 접수 제46191호로 소유권이전등기를 마쳤다.

아. 한편, 피고 C의 일반채권자인 F은 2020. 1.경 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당한다고 주장하면서 피고들을 상대로 사해행위취소 등 청구의 소를 제기하였는데([서울남부지방법원 2020가단203910](#)), 위 법원은 2021. 4. 13. 피고 C이 무자력인 상태에서 체결된 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하고, 피고 B는 악의로 추정되며, 피고 B가 제출한 증거들만으로는 위 악의 추정을 반복하고 피고 B를 선의로 보기에 부족하다는 이유로 이 사건 매매예약 및 매매계약을 사해행위로 취소하고 피고 B는 피고 C에게 그로 인한 가등기 및 소유권이전등기를 모두 말소하라는 판결을 선고하였다. 피고 B는 위 1심 판결에 대하여 항소하였으나([서울남부지방법원 2021나58033](#)), 위 항소심 법원은 2022. 2. 18. 피고 B의 항소를 기각하는 판결을 선고하였고, 위 1심 판결은 2022. 3. 5. 그대로 확정되었다.

[인정근거] 가. 피고 B : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 20호증, 을 제2, 7호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지나. 피고 C : 자백간주([민사소송법 제150조 제3항](#)본문, 제1항 본문)

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

1) 주위적 주장

원고는 2019. 10.경 이 사건 빌라에서 이사를 나가면서 피고 C으로 하여금 이 사건 빌라를 일시 사용하도록 허락하였는데, 피고 C은 위 일시 사용 약정에도 불구하고 이 사건 빌라를 실제로 사용한 적이 없으므로 이 사건 빌라에 대한 원고의 직접 점유는 계속되었다고 보아야 하고, 설사 그렇지 않다 하더라도 원고가 피고 C이 이 사건 빌라를 사용하지 않고 있음을 확인한 2019. 11. 초경에는 위 일시 사용 약정이 묵시적으로 해제되어 이 사건 빌라에 대한 원고의 직접 점유가 회복되었다고 보아야 한다. 더구나 피고 C은 E에게 임의로 이 사건 빌라를 임대함으로써 이 사건 빌라에 대한 원고의 점유를 불법적으로 침탈하였는바, 주택임대차보호법에 따른 원고의 대항력은 상실되었다고 볼 수 없다. 따라서 D와 피고 C으로부터 이 사건 빌라를 순차로 양수한 피고 B는 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였으므로, 원고에게 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

2) 제1예비적 주장

만일 원고가 대항력을 상실하여 피고 B에 대하여 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금의 반환을 구할 수 없다면, D로부터 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계한 피고 C은 원고에게 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 임대차보증금을 반환할 의무가 있다. 또한 피고 C이 무자력 상태에서 피고 B와 체결한 이 사건 매매예약 및 매매계약은 원고를 포함한 피고 C의 일반채권자에 대한 관계에서 사해행위에 해당하므로, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 B는 피고 C에게 그로 인한 가등기 및 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3) 제2예비적 주장

피고 B가 가등기담보권자로서 이 사건 빌라에 관한 가등기 및 본등기를 마친 것이라면, 피고 C은 임대인으로서 원고에게 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 임대차보증금을 반환할 의무가 있다. 또한 피고 C은 가등기담보권자에 불과함에도 이 사건 빌라를 점유하고 있는 피고 B를 상대로 소유권에 기하여 그 인도를 구할 수 있는바, 원고는 피고 C에 대한 위 임대차보증금반환채권을 피보전권리로 하여 피고 C을 대위하여 피고 B에게 이 사건 빌라의 인도를 구한다.

나. 피고 B의 주장 요지

원고는 2019. 10.경 이사하면서 이 사건 빌라에 대한 점유를 상실하였으므로 피고 B에 대하여 주택임대차보호법에 따른 대항력을 주장할 수 없다.

설사 원고가 이 사건 빌라에 대한 점유를 상실하지 아니하여 여전히 임차인으로서 대항력을 가진다 하더라도, 피고 B는 이 사건 빌라에 대한 가등기담보권자에 불과함에도 가등기담보 등에 관한 법률에 따른 청산절차를 거치지 않고 이 사건 빌라에 관하여 소유권이전의 본등기를 마쳤으므로 피고 B 명의의 소유권이전등기는 위 법률에 위반한 무효의 등기이다.

따라서 피고 B가 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였음을 전제로 한 원고의 피고 B에 대한 임대차보증금반환 청구는 이유 없다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 대한 판단

1) 관련 법리

주택임대차보호법이 제3조 제1항에서 주택임차인에게 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 등기된 물권에 버금가는 강력한 대항력을 부여하고 있는 취지에 비추어 볼 때 달리 공시방법이 없는 주택임대차에 있어서 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건은 그 대항력 취득시에만 구비하면 족한 것이 아니고 그 대항력을 유지하기 위하여서도 계속 존속하고 있어야 한다([대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다54023 판결](#) 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 먼저, 원고는 2019. 10.경 이 사건 빌라에서 이사를 나가면서 피고 C에게 이 사건 빌라를 일시 사용하도록 허락하였는데, 피고 C은 이 사건 빌라를 실제로 사용한 적이 없으므로 이 사건 빌라에 대한 원고의 직접 점유는 계속되었다고 보아야 한다고 주장하나, 원고가 피고 C과 이 사건 빌라에 관한 일시 사용 약정을 체결하고 이 사건 빌라에서 이사를 나간 이상 그 무렵에는 피고 C에게 이 사건 빌라를 인도하였다고 봄이 타당하므로 위 일시 사용 약정에도 불구하고 원고의 직접 점유가 계속되었다는 위 주장은 이유 없다.

나) 다음으로, 원고는 피고 C이 이 사건 빌라를 사용하지 않고 있음을 확인한 2019. 11. 초경에는 위

일시 사용 약정이 묵시적으로 해제되어 이 사건 빌라에 대한 원고의 직접 점유가 회복되었다고 주장하나, 이 사건 빌라 안에 탁자 1개를 놓아두고 가끔씩 이 사건 빌라를 방문하여 그 사용 상태를 확인하였다는 원고의 주장은 피고 C에게 이 사건 빌라를 일시 사용하도록 허락하였다는 원고의 주장과 모순되어 믿기 어려울 뿐만 아니라, 원고가 위 일시 사용 약정이 묵시적으로 해제되었다고 주장하는 2019. 11. 초경은 위 일시 사용 약정이 체결된 지 불과 한 달도 채 되지 않은 시점인 점, 피고 C은 2019. 11. 20. E에게 이 사건 빌라를 임대한 점 등에 비추어 볼 때, 피고 C이 2019. 11. 초경까지 이 사건 빌라를 사용하지 않고 위 일시 사용 약정에 따른 월 사용료를 지급하지 않았다는 사정만으로는 위 일시 사용 약정이 당사자 쌍방의 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 쌍방 모두 이행의 제공이나 최고에 이름이 없이 장기간 방치되어 묵시적으로 해제되었다고 보기도 어렵다. 또한 점유란 물건에 대한 사실상의 지배를 의미하므로 위 일시 사용 약정이 묵시적으로 해제되었다 하더라도 그와 같은 사정만으로 원고의 직접 점유가 곧바로 회복된다고 볼 수도 없다. 따라서 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

다) 마지막으로, 원고는 피고 C이 임의로 이 사건 빌라를 E에게 임대하였으므로 원고의 점유를 불법적으로 침탈한 것이라고 주장하나, 점유침탈이라 함은 점유자의 의사에 반하여 그 점유를 침범하여 빼앗는 것을 의미하므로, 원고가 위 일시 사용 약정에 따라 피고 C에게 이 사건 빌라를 인도한 것으로 보는 이상 피고 C이 원고의 동의 없이 E에게 이 사건 빌라를 임대하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 원고의 점유가 불법적으로 침탈되었다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장도 받아들이지 아니 한다.

라) 결국 원고는 피고 C과 이 사건 빌라에 관한 일시 사용 약정을 체결하고 이 사건 빌라에서 이사를 나간 때에 주택임대차보호법에 따른 대항력을 상실하였다고 봄이 타당하므로[원고가 위 일시 사용 약정에 따라 이 사건 빌라를 간접 점유해왔다고 하더라도 당해 주택에 실제로 거주하는 직접 점유자가 자신의 주민등록을 마친 경우에 한하여 비로소 간접 점유자의 임대차가 제3자에 대하여 적법하게 대항력을 취득하므로, 간접 점유자인 원고의 주민등록만으로는 대항력의 요건을 적법하게 갖추었다고 할 수 없다([대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다55645 판결](#) 등 참조)], 원고는 피고 B에 대하여 주택임대차보호법상 임대인의 지위 승계를 이유로 임대차보증금의 반환을 구할 수 없다.

따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 제1예비적 청구에 대한 판단

1) 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가) 청구의 표시

원고는 D와 이 사건 빌라를 임차하는 내용의 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 피고 C은 D로부터 이 사건 빌라를 양수하여 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였다. 원고는 이 사건 임대차계약 기간만료 전인 2019. 10.경 피고 C에게 이 사건 빌라를 인도하였고, 이 사건 임대차계약은 2021. 4. 21. 기간만료로 종료되었다. 따라서 피고 C은 원고에게 임대차보증금 239,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 적용법조 : [민사소송법 제208조 제3항 제2호](#), [제150조 제3항](#)(자백간주 판결)

2) 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다([대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결](#) 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매예약 및 매매계약이 체결될 당시에는 아직 원고의 임대차보증금반환채권이 발생하지 아니하였으나, 당시 그 채권 발생의 기초가 되는 이 사건 임대차계약이 성립되어 있었고, 원고는 2019. 10.경 이 사건 빌라에서 이사를 나가면서 피고 C에게 임대차보증금의 반환을 요구하여 가까운 장래에 임대차보증금반환채권이 발생하리라는 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 이 사건 임대차계약은 2021. 4. 21. 기간만료로 종료되어 그 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 피고 C에 대한 임대차보증금반환채권은 이 사건 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나) 한편, 민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라

할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되는바(대법원 1995. 10. 12. 선고 94다52768 판결, 대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결 등 참조), 관련 사해행위취소 소송에서 피고 C이 무자력인 상태에서 체결된 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하고, 피고 B는 악의로 추정되며, 피고 B가 제출한 증거들만으로는 위 악의 추정을 번복하고 피고 B를 선의로 보기에 부족하다는 이유로 피고 B의 선의 주장을 배척하는 판결이 선고되어 확정되었음을 앞서 본 바와 같고, 달리 확정된 위 판결의 증명력을 배척하고 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다고거나, 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고 B가 선의의 수익자라는 사실을 인정할 만한 증거가 없다.

다) 이에 대하여 피고 B는, 관련 사해행위취소 소송에서 피고 B의 패소 판결이 확정되어 이 사건 매매예약 및 매매계약에 기한 피고 B 명의의 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기는 말소되게 되었으므로, 원고가 이 사건 소를 통하여 위 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 말소를 구할 실익이 없다는 취지로 주장하나, 위 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기는 아직 말소되지 아니하였을 뿐만 아니라, 사해행위취소의 효력은 상대적이어서 소송당사자인 채권자와 수익자 또는 전득자 이외에는 미치지 아니하므로 관련 사해행위취소 소송의 당사자가 아닌 원고로서는 여전히 이 사건 소를 통하여 사해행위인 이 사건 매매예약 및 매매계약의 취소 및 원상회복으로 그로 인한 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 말소를 구할 실익이 있다. 따라서 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니 한다.

3) 소결

가) 따라서 피고 C은 원고에게 239,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 종료일 다음 날인 2021. 4. 22.부터 이 사건 2022. 1. 24.자 청구취지 변경신청서 부분 송달일인 2022. 1. 25.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 또한 피고들 사이의 이 사건 매매예약 및 매매계약은 모두 사해행위에 해당되므로 이를 취소하고, 원상회복으로 피고 B는 피고 C에게 위 매매예약 및 매매계약에 기한 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원고의 제1예비적 청구를 받아들임으로

제2예비적 청구에 대해서는 별도로 판단하지 아니 한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 제1예비적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김동건, 판사 국양근, 판사 임현화

별지

부동산 표시

(1층의 건물의 표시)

경기도 부천시

[도로명주소] 경기도 부천시

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕, 5층 공동주택

1층 14.49㎡

2층 179.86㎡

3층 179.86㎡

4층 156.57㎡

5층 127.71㎡

옥탑1층 14.49㎡(연면적 제외)

(전유부분의 표시)

제3층 호

철근콘크리트구조 46.305㎡

(대지권의 표시)

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 경기도 부천시 대 211㎡

2. 경기도 부천시 대 211㎡

대지권의 종류

1, 2 소유권대지권

대지권의 비율

422분의 34.39. 끝.

