

전주지방법원 2015. 5. 15 선고 2014가합7765 판결 [임차권확인]

전 문

원 고 A

미성년자이므로 법정대리인 친권자 모 B

피 고 C

변론 종결 2015. 4. 24.

판결 선고 2015. 5. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2014. 10. 22.부터 이 사건 소변경 신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 어머니이자 친권자인 B은 2010. 10. 29. D로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)의 수분양권을 매수한 후 2011. 1. 10. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 나. 원고의 아버지 E(2003. 4. 3. B과 이혼)은 미성년자인 원고를 대리하여 2010. 12.7. B과 사이에, 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 150,000,000원, 임대차기간 2011. 1. 7.부터 2013. 1. 6.까지로 하는 임대차계약을 작성하였고, 원고는 2011. 1.7. B의 동거인으로 이 사건 아파트에 전입신고를 마친 후 그곳에서 거주해 왔다.

다. 이 사건 아파트에 관하여 2013. 12. 11. 전주지방법원 F로 강제경매절차가 개시되었고, 피고는 2014. 8. 14. 그 강제경매절차에서 이 사건 아파트를 낙찰받아 그 소유권을 취득하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9호증, 을 제3, 4호증(가지번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 B으로부터 이 사건 아파트를 임차하여 그 전입신고를 마침으로써 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력을 취득하였는데, 이 사건 아파트의 낙찰자인 피고는 원고에 대한 임대인의 지위를 승계하였다. 그 후 원고가 2014. 10. 21. 피고에게 이 사건 아파트를 인도하였으므로, 피고는 원고에게 임대차보증금 150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 아파트를 인도받은 다음 날인 2014. 10. 22.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 먼저 원고와 B 사이에 이 사건 아파트에 관한 임대차계약이 유효하게 체결되었는지를 살펴본다.

원고의 아버지 E이 원고를 대리하여 2010. 12. 10. B과 사이에 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 작성하였고, 원고가 2011. 1. 7. 이 사건 아파트에 B의 동거인으로 전입신고를 마친 후 이 사건 아파트에 거주해 온 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 본 기초사실과 갑 제6호증의 기재, 이 법원의 주식회사 하나은행에 대한 금융거래정보

제출명령 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 미성년자(G생)로서 위 임대차계약 체결 당시 만 14세에 불과하였고, B은 원고의 어머니이자 친권자로서 2011. 1. 7. 원고를 동거인으로 하여 이 사건아파트에 전입신고를 마친 후 원고와 함께 그곳에서 거주해 왔으므로, 원고는 자신을 보호하고 교양할 의무가 있는 친권자 B과 가족으로서 동일 세대를 이루고 있었다고 할 것이지, 이와 달리 원고가 B과 사이에 임대차계약에 따르는 각종 권리의무를 부담하기로 약정하였다고 보기는 어려운 점, ② 갑 제8호증의 기재만으로는 원고나 원고의 아버지 E이 B에게 임대차보증금을 모두 지급하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 객관적인 자료가 없는 점, ③ 원고는 위 임대차계약서에 확정일자를 갖추지 않았고, 이 사건 아파트에 관한 경매절차에서 임차인으로서 아무런 권리신고를 하지도 아니한 점, ④ B은 2011. 1. 7. 및 같은 해 5. 3. 이 사건 아파트를 담보로 하여 하나은행으로부터 대출을 받을 당시 이 사건 아파트를 임대한 사실이 없다는 취지의 '임대차사실 확인 각서'를 작성하여 하나은행에 제출한 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고와 B 사이에 이 사건 아파트에 관하여 적법한 임대차계약이 체결되었다고 보기 어렵다. 설령 원고를 대리한 E과 B 사이에 임대차계약이 체결되었다고 하더라도, 위와 같은 사정에 비추어 보면 이는 주택임대차보호법상 대항력을 취득한 것처럼 가장하여 이 사건 아파트의 낙찰자인 피고에게 임대차보증금 반환채권을 주장하기 위한 것으로서 허위의 임대차계약으로 봄이 상당하므로 무효라고 할 것이다.

2) 다음으로 원고가 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력의 요건을 갖추었는지를 살펴본다.

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위해 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것으로서, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지는 그 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는가에 따라 결정된다고 할 것이다. 따라서 주민등록이 대항력의 요건을 충족시키는 공시방법이 되려면 단순히 형식적으로 주민등록이 되어 있다는 것만으로는 부족하고, 주민등록으로 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도가 되어야 한다(대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고는 이 사건 아파트의 소유자인 B의 자녀로서 B의 동거인으로 전입신고되어 있었는데, 제3자로서는 그와 같은 원고의 주민등록이 임차권을 나타내는 것이라거나, 원고의 점유가 임차권에 기한 것이라는 점을 인식하기 어려웠다고 할 것이므로, 원고의 주민등록은 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 적법한 공시방법이라고 보기 어렵다.

3) 따라서 원고가 이 사건 아파트의 적법한 대항력을 갖춘 임차인임을 전제로 한원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상곤, 판사 김송현, 판사 박미영

부동산의 표시

[1동의 건물의 표시]

전주시 완산구 H에 있는 I아파트 제801동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 20층 공동주택(아파트)

1층 442.57㎡

2 내지 19층 각 419.34㎡

20층 243.06㎡

지1 96.38㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

전주시 완산구 H 대 41537.8㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제18층 제1802호 철근콘크리트구조 74.92㎡

[대지권의 표시]

대지권 종류: 소유권 대지권

대지권 비율: 41537.8분의 60.9507. 끝.