

제주지방법원 2022. 4. 27 선고 2019나16109(본소), 2019나16130(반소) 판결 [건물명도
등·소유권이전등기말소]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 변호사 고석상

피고(반소원고), 피항소인

망 B의 소송수계인

1. C

2. U

3. V

피고들의 소송대리인 법무법인 탐라

담당변호사 고성효

변 론 종 결 2022. 3. 23.

판 결 선 고 2022. 4. 27.

제1 심판결 제주지방법원 2019. 11. 12. 선고 2018가단5057(본소), 2018가단 10332(반소)

판결

주 문

1. 이 법원에서 변경한 원고(반소피고)의 본소청구 및 이 법원에서 추가한 피고(반소원고)들의 주위적

반소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)에게, 1) 피고(반소원고) V는 3/7 지분에 관하여, 피고(반소원고) C, U는 각 2/7 지분에 관하여 별지 1 목록 기재 건물을 인도하고, 2) 피고(반소원고) V는 11,289,175원, 피고(반소원고) C, U는 각 7,526,116원 및 이들 각 돈에 대하여 2022. 4. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하고, 3) 피고(반소원고)들은 공동하여 2020. 1. 1.부터 별지 1 목록 기재 건물 인도 완료일까지 매월 796,745원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고(반소원고)들의 주위적 및 예비적 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)들이 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

주문 제1의 가.항1) 과 같다[원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 당심에서, 종전의 소유권에 기한 건물 인도 및 차임 상당의 부당이득 반환 청구는 철회하면서, B과의 임대차 종료를 원인으로 B의 공동상속인들인 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)들을 상대로 건물 인도 청구와 미지급 차임 및 차임 상당의 부당이득 지급 청구를 하는 것으로 청구를 변경하였다].

나. 반소

주위적으로, 원고는 피고들에게 별지 2 목록 기재 각 부동산 중 피고 C, U는 각 2/7 지분, 피고 V는 3/7 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 예비적으로, 원고는 피고들에게 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 제주지방법원 2016. 3. 31. 접수 제37289호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라(피고들은 B의 공동상속인으로서 당심에서 B의 사망에 따라 소송절차를 수계하고, 피고별 상속분에 따른 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 주위적 청구로 추가하면서, 종전의 소유권이전등기 말소청구를 예비적 청구로 삼는 취지로, 청구를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지와 같은 판결을 구한다. 피고들의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 C의 지인이고, 피고 V는 망 B(이하 'B'이라고만 한다)의 배우자, 피고 C와 U는 B의 아들들이다.

나. B 앞으로, 별지 2 목록 제1, 3항 기재 각 토지에 관하여 1986. 10. 27. 소유권이전등기가 마쳐졌고, 별지 2 목록 제4항 기재 토지에 관하여 1986. 11. 17. 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 별지 2 목록 제1, 4항 기재 토지 지상에 있는 별지 2 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 별지 2 목록 기재 각 부동산을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 1987. 8. 31. 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. B은 이 사건 각 부동산에 관하여 2016. 3. 31. 원고 앞으로 각 2016. 3. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 그리고 원고와 B 명의로 2016. 4. 8. 원고가 B에게 이 사건 건물을 보증금 없이 월세 50만 원에 2016. 4. 8.부터 12개월 동안 임대하는 내용의 별지 3과 같은 임대차계약서(이하 '이 사건 임대차계약서'라 한다)가 작성되었다.

라. 이 사건 각 부동산에는 2016. 3. 31.경을 기준으로, D 주식회사, E 주식회사, 주식회사 F 등의 각 가압류등기가 남아 있었다. 그리고 이 사건 각 부동산에는 ① 2003. 6. 20. 근저당권자 G조합, 채무자 B, 채권최고액 7,000만 원의 근저당권설정등기가, ② 2005. 4. 22. 근저당권자 H, 채무자 B, 채권최고액 7,000만 원의 근저당권설정등기가, ③ 2006. 6. 21. 근저당권자 I단체, 채무자 B, 채권최고액 5,000만 원의 근저당권설정등기, ④ 2016. 3. 30. 근저당권자 주식회사 F, 채무자 피고 C, 채권최고액 2,700만 원의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었다. 그런데 이 사건 각 부동산에 관하여, 주식회사 F가 2015. 4. 24. 및 2015. 9. 15. 제주지방법원 J, K로 강제경매개시결정을 받은

데 따른 기입등기가 마쳐지게 되었고, L 주식회사가 2016. 2. 11. 제주지방법원 M로 강제경매개시결정을 받은 데 따른 기입등기가 마쳐지게 되었다.

마. 이 사건 각 부동산에 관한 원고 앞으로의 소유권이전등기가 마쳐진 후, 원고는 주식회사 F에 3,500만 원을, L 주식회사에 1,500만 원(B의 아들 피고 C가 별도로 500만 원을 송금)을 각 송금하여 채무를 변제함으로써 2016. 3. 30. 및 2016. 4. 1. 위 각 회사에 의한 강제경매신청이 취하되도록 하였다. 그리고 원고는 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐져 있던 각 가압류등기 및 근저당권설정등기를 말소시키는 한편, 2016. 5. 9. 이 사건 각 부동산을 담보로 N 주식회사로부터 7,000만 원을 대출받아 위와 같이 지출된 채무 변제금에 총당하였다.

바. 원고는 2018. 5. 21. B에게 ‘이 사건 건물을 2016. 4. 8. 피고에게 월 차임 50만 원으로 정하여 임대하였는데, B이 차임을 전혀 지급하지 아니하고 있으므로 임대차계약 해지를 통지한다’는 취지의 내용증명우편을 보낸 다음, 2018. 6. 18. 이 사건 소를 제기하였다.

사. 한편, B은 원고 앞으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 2016. 3. 31. 전후로 이 사건 건물에 계속 거주하다가 2020. 1. 1. 사망하였다. B의 법정상속인으로 배우자와 자식들인 피고들 3인이 있는데, 피고들은 B의 재산을 공동상속하고, 당심에서 이 사건 소송절차를 수계하였다. 그리고 피고 V는 B의 사망 이후 이 사건 건물에 계속 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 21호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고

원고는 2016. 4. 8. B을 대리한 피고 C와 사이에 이 사건 임대차계약서를 작성함으로써 원고가 B에게 이 사건 건물을 월세 500,000원, 임대차기간 2016. 4. 8.부터 12개월로 정하여 임대하는 계약을 체결하였다. 그런데 B은 임대료를 지급하지 않았고, 이 사건 건물에 대한 위 임대차계약은 B의 차임 미지급을 이유로 한 2018. 5. 21.자 원고의 해지 통고로 종료되었다.

따라서 B의 공동상속인인 피고들은 원고에게, ① 각 상속지분에 따라 이 사건 건물을 인도하고, ② 2016. 4. 8.부터 원고가 B에게 임대차계약의 해지를 통지한 2018. 5. 21.경 이전인 2018. 4. 8.까지의 24개월분 차임 12,000,000원(= 월 500,000원 × 24개월)을 피고들 각 상속지분에 따라 계산한 금액과 원고가 B에게 임대차계약의 해지를 통지한 2018. 5. 21.경 이후인 2018. 6. 1.부터 B이 사망하기 전날인 2019. 12. 31.까지 18개월분 부당이득금 14,341,410원(= 월 796,745원 × 18개월)을 피고들 각 상속지분에 따라 계산한 금액을 합한 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급하고, ③ 공동하여 B이 사망한 2020. 1. 1.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 부당이득금으로 매월 796,745원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 피고들

이 사건 각 부동산에 관하여 B이 원고에게 명의만 신탁한 것이고 임대차계약을 체결한 사실이 없으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 원고와 B 사이의 이 사건 건물에 대한 임대차계약 성립 여부에 관한 판단

1) 관련 법리

처분문서는 그 진정성립이 인정되는 경우에는 그 문서에 표시된 의사표시의 존재와 내용을 부정할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 특별한 사정이 없는 한 그 내용이 되는 법률행위의 존재를 인정하여야 한다(대법원 2006. 9. 8. 선고 2006다30839 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건을 본다. 앞서 기초사실 부분에서 인정한 사실과 갑 제21, 23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정 등을 종합하면, 원고는 2016. 4. 8. B을 대리할 권한을 갖고 있는 피고 C와 이 사건 건물에 관하여 이 사건 임대차계약서 기재와 같은 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다고 봄이 타당하다.

① 원고와 B을 대리한 피고 C는 2016. 4. 8. 이 사건 건물에 관하여 원고를 임대인, B을 임차인으로 하는 이 사건 임대차계약서를 작성하였는데, 피고들 측에서는 피고 C의 이 사건 임대차계약서 작성과 관련한 대리권에 대해 다투고 있지 않고 있다.

② 원고 측에서는 제1심법원에서 임대차계약서를 분실하였다는 이유로 ‘임대차계약서(또는 사본)를 제출하라’는 제1심법원의 보정권고에도 불구하고 임대차계약서를 제출하지 못하였는데, 이 법원에서 ‘단체에 근저당권을 설정할 당시 제출한 임대차계약서가 있겠다는 기억이 나 그 사본을 제출한다’며 별지 3과 같은 임대차계약서를 제출하였다(한편 피고들 측에서는 제1심에서 임대차계약서를 작성한 사실이 전혀 없다고 주장하였다).

③ 이 사건 임대차계약서에 기재된 내용은 원고가 이 사건 임대차계약서를 제출하기 전 기존에 주장한 임대차계약 내용과 부합한다. 그리고 이 사건 임대차계약서에는 원고의 계좌번호도 기재되어 있다.

④ 한편, 원고는 피고 C에게 경제적 도움이나 사업상 편의를 제공하는 등으로 B의 아들인 피고 C와 친밀한 관계에 있었던 것으로 보이는데, B이 위 임대차기간 동안 차임을 한 번도 지급하지 않았다는 점이나 원고가 이 사건 소 제기 전에 B에게 차임 지급을 독촉하지 않은 점만으로 처분문서인 임대차계약서에 표시된 의사표시의 존재와 내용을 부정할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 특별한 사정이 있다고 보기 어렵다.

다. 이 사건 임대차계약의 종료

이 사건 임대차계약의 기간은 2017. 4. 8. 만료되었다고 할 것인데, 앞서 기초사실에서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약 기간 만료 후에도 B이 이 사건 건물에 계속 거주한 사실, 이에 대해 원고가 상당한 기간 내에 이의하지 않은 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었다고 봄이 타당하다.

그런데 B이 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 전혀 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 차임 미지급을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 내용증명우편이 2018. 5. 21. B의 주소로 발송된 사실이 인정되는바, 위 내용증명우편이 반송되었다고 볼 만한 자료가 없는 이 사건에서 위 내용증명우편은 2018. 5. 21.경 B에게 도달하였다고 봄이 타당하다(대법원 1980. 1. 15. 선고 79다1498 판결, 대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다20052 판결 등 참조).

따라서 이 사건 임대차계약은 차임 미지급을 이유로 한 원고의 해지 의사표시에 의하여 2018. 5.

21.경 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

라. 소결

1) 피고들의 이 사건 건물 인도 의무

위와 같이 이 사건 임대차계약이 해지되어 종료됨에 따라, 이 사건 임대차계약상 임차인 B의 공동상속인인 피고들은 임대인인 원고에게, 원고가 구하는 각 상속지분에 따라 피고 V는 3/7 지분에 관하여, 피고 C, U는 각 2/7 지분에 관하여 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

2) 피고들의 차임 및 부당이득금 지급 의무

가) 이 사건 임대차계약의 월 차임이 500,000원인 사실, B이 이 사건 임대차계약이 종료된 2018. 5. 21.경 이후에도 이 사건 건물에 계속 거주하다가 2020. 1. 1. 사망한 사실, B의 배우자 피고 V가 B의 사망 이후 이 사건 건물에 계속 거주하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그리고 제1심법원의 W에 대한 임료 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물의 2018. 3. 31.부터 2019. 2. 28.까지 월 임료가 796,745원(연 임료는 9,560,940원)인 사실이 인정되고, 그 이후의 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.

나) 따라서 B의 공동상속인인 피고들은 원고에게, ① 이 사건 임대차계약 기간의 첫날인 2016. 4. 8.부터 이 사건 임대차계약이 2018. 5. 21.경 해지되어 종료되기 이전으로서 원고가 구하는 2018. 4. 8.까지의 24개월분 차임 12,000,000원(= 월 500,000원 × 24개월)과 이 사건 임대차계약이 해지된 2018. 5. 21.경 이후로서 원고가 구하는 2018. 6. 1.부터 B이 사망하기 전날인 2019. 12. 31.까지 18개월분 2) 부당이득금 14,341,410원(= 월 796,745원 × 18개월)을 피고들 각 상속지분에 따라 계산한 금액으로서, 피고 V는 11,289,175원[= 5,142,857원(= 12,000,000원 × 3/7, 원 미만 버림, 이하 같다) + 6,146,318원(= 14,341,410원 × 3/7)], 피고 B, U는 각 7,526,116원[= 3,428,571원(= 12,000,000원 × 2/7) + 4,097,545원(= 14,341,410원 × 2/7)] 및 이들 각 돈에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 판결 선고일인 2022. 4. 27.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

다) 그리고 피고들은 공동하여 원고에게 B이 사망한 2020. 1. 1.부터 이 사건 건물의 인도

완료일까지 임료 상당의 부당이득금으로 매월 796,745원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 피고 주장의 요지

B는 아들인 피고 C를 통해 B 소유의 이 사건 각 부동산에 관하여 원고에게 등기명의를 신탁하였다. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하면 명의신탁약정 및 그 명의신탁약정에 따라 행하여진 소유권이전등기에 따른 부동산의 물권변동은 무효이므로, 이 사건 각 부동산에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 원인무효이다.

한편 이 사건 각 부동산에 관하여 B 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었는데, 피고들은 원고에게, 주위적으로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, 예비적으로 이 사건 각 부동산에 관한 원고 명의의 소유권이전등기 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 판단

1) 관련 법리

일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기권리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례라 할 것이므로, 명의수탁자라고 지칭되는 자가 이러한 권리관계서류를 소지하고 있다면 그 소지 경위 등에 관하여 납득할 만한 설명이 없는 한 이는 명의신탁관계의 인정에 방해가 된다고 보지 않을 수 없다. 그리고 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결, 대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다57122 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건을 본다. 갑 제1, 2 내지 9, 13 내지 17, 21, 22호증의 각 기재와 제1심법원의 주식회사 F에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과

같은 사실 내지 사정 등에 비추어 보면, 당심 증인 H의 증언 등 피고들이 제출한 증거들과 주장하는 사정들을 모두 종합하여도 원고와 B 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 명의신탁약정이 있었다고 보기 부족하고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고들의 주위적 반소청구 주장과 및 예비적 반소청구 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

① 원고는 2016. 3. 30. B로부터 이 사건 각 부동산을 1억 원에 매수하는 내용의 매매계약을 작성하였다. B은 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기에 필요한 행위를 법무사 X에게 위임하였고, 원고가 등기 관련 비용을 전부 부담한 끝에, 2016. 3. 31. 이 사건 각 부동산에 관하여 원고 앞으로의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

② 원고는 전항과 같은 매매계약을 작성한 즈음 이 사건 각 부동산에 대해 강제경매를 신청한 채권자인 주식회사 F에게 35,000,000원을 지급하고, L 주식회사에게 15,000,000원을 지급하였다. 그리고 원고는 2016. 5. 9. 이 사건 각 부동산을 담보로 70,000,000원을 대출받아 같은 날 27,783,894원으로 기존에 B이 이 사건 각 부동산을 담보로 대출받은 금액을 상환하였다. 또한 원고는 2016. 4. 28. 법무사 X에게 22,950,000원을 입금하였고, 이는 피고 C의 주식회사 F에 대한 나머지 채무 변제에 사용되었다. 이들 금액의 합계 100,733,894원은 위 매매계약서에서 매매대금으로 정한 100,000,000원과 비슷하다.

③ 이 사건 각 부동산에 대한 원고 앞으로의 소유권이전등기가 마쳐진 무렵부터 원고가 이 사건 각 부동산의 등기권리증을 소지하고 있고 이 사건 각 부동산에 관한 재산세를 납부해 오고 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고 피고의 주위적 및 예비적 반소청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 이 법원에서 변경한 원고의 본소청구 및 이 법원에서 추가한 피고들의 주위적 반소청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강 건, 판사 정양순, 판사 이선희

1) 원고(반소피고)는 2021. 7. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 '변경 후 청구취지' 제1의 다.항에 '피고들은 공동하여 2020. 1. 1.부터 별지 1 목록 기재 건물의 인도 완료일까지 매월 769,745원의 지급을 구한다'고 기재하였으나 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 '변경된 청구원인'의 기재와 내용에 비추어 위 '769,745원'은 '796,745원'의 오기로 보인다.

2) 2018. 6. 1.부터 2019. 12. 31.까지는 19개월이 될 것이나, 원고가 구하는 대로 18개월분의 부당이득금만 계산한다(원고 2021. 7. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 5-7면 참조).