

서울중앙지방법원 2017. 7. 21 선고 2017가단24449 판결 [임대차보증금반환청구]

전 문

원고A

피고1. B

2. 아시아신탁 주식회사

변론 종결 2017. 7. 7.

판결 선고 2017. 7. 21.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 120,000,000원 및 이에 대하여 피고 B은 2017. 3. 31.부터, 피고 아시아신탁 주식회사는 2017. 4. 1.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 1. 26. C로부터 서울 관악구 D빌딩(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 보증금 1억 2,000만 원(이하 '이 사건 보증금'이라 한다), 기간 2015. 2. 28.부터 2017. 2. 27.까지로 하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결한 후, C에게 보증금을 지급한 다음, 이 사건 주택을 인도받고 2015. 1. 30. 주민등록 전입신고와 확정일자를 마쳤다.

나. 피고 B은 2015. 8. 11. C로부터 이 사건 주택을 매수한 후, 같은 해 9. 2. 자신 명의로 소유권이전등기를 마침과 동시에 피고 아시아신탁 주식회사(이하 '피고 신탁회사'라 한다)에게 2015. 8. 28. 신탁(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고는 피고들에 대하여 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않겠다는 의사를 통보하였고, 2017. 2.경 내용증명을 통하여 갱신거절의 의사표시와 함께 이 사건 보증금을 반환하여줄 것을 요청하였으며, 2017. 2. 27. 이 사건 주택에 주민등록만 둔 채 이 사건 주택을 피고들에게 명도하였다.

[인정근거] 피고 B: 자백간주

피고 신탁회사 : 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고 B에 대하여

위 기초사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 이 사건 보증금 1억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 신탁회사에 대하여

1) 관련 법리 주택임대차보호법 제3조 제4항은 '임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.'라고 규정하고 있는데, 위 규정에 의하여 임대인이 지위를 승계한 것으로 보게 되는 임차주택의 양수인이 되려면 주택을 임대할 권리나 이를 수반하는 권리를 종국적·확정적으로 이전받게 되는 경우라야 한다. 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의

내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라 할 것이며, 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 다만 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담함에 불과하다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우 위 기초사실에 의하면, 피고 신탁회사는 주택임대차보호법 제3조 제4항이 정하고 있는 이 사건 주택의 양수인이라 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 이상, 원고에게 이 사건 보증금 1억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고 신탁회사의 주장에 관한 판단 가) 주장

이 사건 신탁계약은 담보신탁으로서 그 신탁계약서 제10조 및 특약사항 제2조, 제4조에서 임대차보증금 반환채무를 위탁자인 피고 B이 부담하는 것으로 정하고 있고, 위 신탁계약서가 등기신청서에 첨부되어 신탁원부로 되어 있으므로, 피고 신탁회사는 원고에 대하여 이 사건 보증금 반환채무를 부담하지 않는다.

나) 판단

올나 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 신탁계약 특약사항 제4조 제3항이 "본 계약 체결 이전 또는 이후에 이루어진 임대차계약에 기인한 임대차보증금 반환채무(기타 이와 관련하여 발생하는 모든 채무)는 수탁자가 문서에 의하여 명시적인 의사표시를 한 것을 제외하고, 신탁기간 중 또는 이후에도 위탁자가 부담한다."라고 정하고 있고, 이것이 포함된 신탁원부가 피고 신탁회사 명의의 소유권이전등기가 마쳐지면서 함께 등기된 사실을 인정할 수 있다.

그러나 그 등기를 통하여 대항할 수 있는 제3자는 등기 이후에 이를 확인할 수 있는 상태에서 법률관계를 맺게 된 사람만이 해당하고 등기 이전에 신탁재산에 관하여 법률관계를 맺은 사람은 제외된다고 보아야 한다(대법원 2004. 4. 16. 선고 2002다12512 판결 참조).

원고가 이 사건 주택에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하고 전입신고를 마쳐 대항력을 갖추 당시에는 신탁등기가 마쳐지지 않은 상태였고, 그 후에 신탁계약의 특약이 등기되었다고 하여 이를 들어 이 사건 주택에 관하여 이미 대항력을 갖춘 원고에게 대항할 수 없으므로, 피고의 주장은

받아들일 수 없다.

다. 소결

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 보증금 1억 2,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 주택 명도일 이후로 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 피고 B은 2017. 3. 31.부터, 피고 신탁회사는 2017. 4. 1.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이종림