

서울중앙지방법원 2019. 6. 18 선고 2017가단105027 판결 [보증금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 표병태

변론 종결 2019. 5. 21.

판결 선고 2019. 6. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 70,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 C(남, D생)의 4남 1녀 중 2남이고, 피고는 소외 C의 딸로서 원고의 누나이다.

나. 소외 C는 1983. 7. 18. 서울 종로구 E 대 71.4㎡ 및 그 지상 별지 부동산 목록 기재 목조와즙 건물(이하 토지와 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 하고, 건물만을 지칭하는 경우에는 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유권을 취득하여 이 사건 부동산을 소유하고 있었다.

다. 그런데 C가 이 사건 부동산을 담보로 대출받은 채무를 변제하지 못하자 C의 딸인 피고는 2006. 10. 4. C의 4남인 F가 마련한 22,000,000원을 합하여 합계 73,667,776원을 대위변제하였다. 이에 C는 2006. 10. 18. 위 대위변제로 인한 채무에 대한 대물변제로 이 사건 부동산의 소유권을 피고 및 F 앞으로 넘겨주면서 형식은 증여를 원인으로 한 각 1/2 지분 소유권이전등기를 경료하여 주었다. 이후 이 사건 부동산 중 F명의 1/2 지분에 관하여 2013. 1. 8. 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐짐으로써 피고가 이 사건 부동산의 단독 소유자가 되었다.

라. 피고는 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 이후 부친인 C로 하여금 이 사건 건물을 월세 위주로 임대를 하여 들어오는 월차임 중 월 2,000,000원 정도의 금액을 생활비로 사용하도록 하였다. 한편, 이 사건 건물은 원래 지하층은 공장, 지상 1 내지 4층은 각 1세대씩 거주하는 주택으로 구성되어 있었는데, 소외 C는 2008년경 이 사건 건물을 지하층은 3세대, 지상 1층은 2세대, 지상 2층 내지 4층은 각 2~3세대 거주용주택으로 개조를 한 다음 지하층 1호에 C의 망 배우자가 사용하던 장롱 등을 보관하고 일시적으로 거주하기도 하면서 다른 건물 부분을 소유자인 피고와 F를 대리하여 임대하고 임대료를 받는 등 관리를 하여 왔다.

마. 그런데 C가 피고와 상의도 없이 이 사건 건물의 임대차계약 월차임을 줄이고 임대차보증금을 늘리는 방식으로 변경하고서는 그 보증금을 소비한 것으로 인하여 2014년경부터 C와 피고 간에 심한 갈등이 벌어지게 되었다.

바. 그러자 C는 2014. 6. 25. 피고에게 피고를 비난하는 내용의 내용증명을 보내는 한편 2014. 8.경 피고를 상대로 이 사건 부동산의 토지에 대한 소유권이전등기말소를 구하는 소송(서울중앙지방법원 2014가단5236734호)을 제기하였다. 그러나 C는 위 소송의 제1심에서 2015. 12. 15. 패소판결을 받은 데 이어 항소심(서울중앙지방법원 2016나6339호)에서도 2016. 9. 2. 항소기각 판결을 받았고, 위 판결은 2016. 12. 15. 심리불속행 판결로 확정되었다.

사. 원고와 원고의 아들인 G은 1997. 11. 21.자로 이 사건 건물에 전입신고를 한 이래 현재까지 이 사건 건물에 주민등록이 되어 있다. 한편, 원고가 제출한 부동산임대차계약서(갑 제1호증)에는 1998. 3. 20. C가 상가(공장) 용도인 이 사건 건물의 지하층을 전세보증금 70,000,000원에 원고에게 임대한 것으로 기재 되어 있고, 원고는 2014. 10.20.자로 H동사무소에서 위 임대차계약서에 확정일자를 부여받았다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제9, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

원고는, 1998. 3. 20. 당시 이 사건 건물의 소유자이던 C와 이 사건 건물의 지하층을 보증금 70,000,000원에 임차하는 임대차계약을 체결하고 그 보증금을 지급한 다음입주한 이래 이 사건 건물의 지하층에서 계속하여 거주하여 왔고 전입신고를 하여 대항력도 갖추었으므로 C로부터 이 사건 건물의 소유권을 승계취득한 피고는 위 임대차계약상의 임대인의 지위를 승계하였다고 주장하며, 피고를 상대로 이 사건 건물의 임차목적물 인도와 상환으로 임대차보증금 70,000,000원을 원고에게 지급할 것을 구하고 있다.

살피건대, 원고가 1998. 3. 20. C와 이 사건 건물 지하층에 대한 임대차계약을 체결하고 그 보증금으로 70,000,000원을 지급하고 입주한 이래 계속하여 이 사건 건물의 지하층에 거주하여 왔다는 청구원인 주장사실에 대하여는, 이에 부합하는 갑 제11호증(C 사실확인서)의 기재는 이 사건 변론에 현출된 증거들 및 제반사정에 비추어 믿기어렵고, 그 밖에 원고가 제출한 증거들은 이를 모두 살펴봐도 위 주장사실을 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 앞서 든 증거와 을 제1, 2, 3, 8 내지 14호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물의 지하층은 2008년 C가 개조를 하기 전에는 공장으로 사용되고 있었던 사실, 원고의 이 사건 건물로의 전입신고는 원고가 C와 이 사건 건물지하층에 대한 임대차계약을 체결하였다고 주장하는 1998. 3. 20.보다 앞선 1997. 11.21.자로 되어 있는 사실, 원고가 동사무소에 주민등록사실조사를 요청하여 사실조사가 이루어진 일시는 2018. 12. 12.인 사실, 원고가 1998. 3. 20. 이래 이 사건 건물에서 계속하여 거주하여 왔다면 전기, 수도, 가스 등의 공과금이나 인터넷회선 이용료 등을 납부하였을 것임에도 원고는 그러한 증빙자료를 제대로 제출하지 못하고 있는 사실,

이 사건 건물의 공동소유자였던 F는 이 사건 부동산에 대한 소유권이전 당시 원고가 주장하는 임대차계약은 들어본 사실도 없고 원고가 실제 거주한 사실도 없다고 진술하고 있고, 이 사건 건물의 건물관리업체도 최소한 2016. 12.부터 2018. 2.까지는 이 사건 건물의 지하층에 사람이 거주한 사실이 없다고 진술하고 있는 사실을 인정할 수 있는 바, 위 인정사실에 비추어보면 원고가 주장하는 임대차계약은 사실에 부합하는 임대차계약이 아닌 것으로 보인다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김상근

[별지]

부동산 목록

서울 종로구 E

[도로명 주소] 서울 종로구 I

지상

목조와즙 평가건 본가 46.28㎡

끝.