

서울고등법원 2018. 1. 31 선고 2017나2006281 판결 [임차권존재 확인 및 아파트 인도청구]

재판경과

서울고등법원 2018. 1. 31 선고 2017나2006281 판결

서울중앙지방법원 2017. 1. 10 선고 2016가합553244 판결

전문

원고, 피항소인 겸 부대항소인A

피고, 항소인 겸 부대피항소인1. B

2. C

변론 종결2018. 1. 10.

판결 선고2018. 1. 31.

제1심판결서울중앙지방법원 2017. 1. 10. 선고 2016가합553244 판결

주문

1. 피고들의 항소와 원고의 부대항소를 모두 기각한다.

2. 항소 및 부대항소로 인한 비용은 각자 부담한다.

N

청구취지, 항소취지 및 부대항소취지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 1,040,000,000원 및 이에 대하여 2016. 5. 8.부터 이 사건
변론종결일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

3. 부대항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게
510,000,000원 및 이에 대하여 2016. 12. 29.부터 2017. 1. 10.까지 연 5%, 그 다음날부터 다
갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D, E 소유의 아파트

부부인 D, E은 1994. 6. 23. 서울 서초구 G아파트 1동 107호(이하 '이 사건 구 아파트'라 한다.)의
각 1/2 지분 소유권을 취득하여 이 사건 구 아파트를 공유하고 있었다.

나. 최초 임대차계약서 작성 및 전입신고

1) D의 여동생인 원고는 D, E과 사이에 작성일자가 '2000. 6. 5.'로 기재된 다음과 같은
임대차계약서(이하 '이 사건 최초 임대차계약서'라 한다.)를 작성하였다.

전세계약서

부동산의 표시 : 이 사건 구 아파트

전세보증금 : 2억 원

계약금 2,000만 원은 계약시에 지불

중도금 8,000만 원은 2000. 6. 9. 지불

잔금 1억 원은 2000. 6. 12. 지불

임대차기간은 2000. 6. 12.부터 24개월로 함.

2) 원고의 아버지 H, 어머니 I는 2000. 9. 14., 원고는 2003. 3. 6. 각 이 사건 구 아파트에 전입신고를 하였다.

다. 이 사건 구 아파트에 마쳐진 근저당권설정등기

이 사건 구 아파트에 관하여 아래 표 기재와 같은 근저당권이 설정되었다(이하 '이 사건 각 근저당권'이라 하고, 개별 근저당권은 근저당권자의 명칭으로 특정한다.).

1	2002. 5. 31.	455,000,000원	주식회사 젤라인	주식회사 우리은행
2	2005. 7. 5.	362,000,000원	주식회사 젤파워	기술신용보증기금
3	2006. 10. 13.	654,000,000원	주식회사 젤파워	기술신용보증기금

라. 2003. 5. 15. 이 사건 최초 임대차계약서에 부기된 내용

2003. 5. 15.경 이 사건 최초 임대차계약서에 다음과 같은 내용이 부기되었다.

특약 : 1. 2003. 5. 15. 전세보증금 1억 원을 증액하여 총 3억 원으로 증액함.(2년 재계약함)
2. 재건축시에는 전세보증금을 이월한다.

마. 이 사건 구 아파트에 대한 재건축사업 진행

G아파트 1, 2차 재건축조합(이하 '이 사건 재건축조합'이라 한다.)은 2003. 7. 29.경 설립등기를 마치고, 이 사건 구 아파트를 포함한 일대의 아파트에 관하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다.)상 주택재건축사업을 진행하였다.

바. 신축 예정 아파트에 관한 임대차계약서 작성

원고는 D, E과 사이에 이 사건 구 아파트에 대한 재건축으로 신축될 아파트에 관하여 작성일자가 '2007. 12. 20.'로 기재된 다음과 같은 내용의 임대차계약서를 작성하였다.

아파트 전세 계약서

1. 아파트의 표시 : 이 사건 구 아파트 재건축 신축 아파트

2. 계약내용

전세금 : 8억 1,000만 원

[계약금 오억 원(오억 원 중 삼억 원은 이 사건 구 아파트 전세금 이월), 중도금 삼억 원(2008년 분담금 낼 때, 지불한다.), 잔금 일천만 원(입주시 지불한다. 2010년 11월)

사. 재건축사업의 완료 및 원고의 주민등록

1) D, E은 2008. 5. 18. 이 사건 재건축조합과 신축될 아파트 4동 403호(이하 '이 사건 신축 아파트'라 한다.)에 관한 조합원 공급계약을 체결하고, 이 사건 재건축조합에 분양대금을 모두 납부하였다.

2) 2010. 11.경 재건축이 완료되자 원고는 그 무렵 이 사건 신축 아파트에 입주한 후 2010. 12. 7. 주민등록 전입신고를 마쳤다.

아. 이 사건 신축 아파트의 소유권보존등기 등

이 사건 신축 아파트에 관하여 2011. 8. 29. E, D 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 같은 날 이 사건 구 아파트에 설정되어 있던 이 사건 각 근저당권설정등기 역시 「다.항 표의 '설정일'란 기재 각 일자 및 2011. 7. 27.자 정비사업에 의한 분양」을 원인으로 마쳐졌다.

자. 2012. 12. 28.자 임대차계약서 작성

원고는 D, E과 사이에 이 사건 신축 아파트에 관하여 작성일자가 '2012. 12. 28.'로 기재된 다음과 같은 내용의 임대차계약서를 작성하였다.

부동산임대차계약서

1. 부동산의 표시 : 이 사건 신축 아파트

2. 임대차보증금 10억 4,000만 원

[계약금 8억 원은 계약시에 지불하고, 잔금 2억 3,000만 원은 2012. 12. 28. 지급한다.]

3. 임대차기간 : 24개월

차. 이 사건 신축 아파트에 대한 경매

1) 근저당권자인 기술신용보증기금의 신청에 의하여 2014. 1. 15. 이 사건 신축 아파트에 대한 임의경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다.)가 개시되었다(서울중앙지방법원 K).

2) 피고들은 2016. 2. 18. 경매법원으로부터 매각허가결정을 받고, 2016. 3. 14. 매각대금 1,135,100,000원을 납부하여 이 사건 신축 아파트에 대한 각 1/2 지분 소유권을 취득하였다. 이에 따라 이 사건 신축 아파트에 관하여 2016. 3. 14. 피고들 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 이 사건 각 근저당권설정등기는 모두 말소되었다.

카. 이 사건 신축 아파트의 인도

1) 피고 B은 2016. 3. 14. 원고를 상대로 이 사건 신축 아파트에 관하여 부동산인도명령을 신청하였고(서울중앙지방법원 L), 2016. 4. 7. 위 법원으로부터 인도명령 결정을 받았다.

2) 원고와 피고 B은 2016. 4. 14. '피고 B이 원고에게 500만 원을 지급하고, 원고는 2016. 5. 21.까지 이 사건 신축 아파트를 피고 B에게 인도한다.'는 것을 주된 내용으로 하는 명도이행 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다.)를 하였다. 원고는 2016. 5. 8. 피고들에게 이 사건 신축 아파트를 인도하였다.

[인정근거] 갑 제1, 4, 5, 7, 11, 14, 20, 22 내지 24, 28, 30, 38, 45, 54호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다.)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 대한 판단

가. 제1심판결의 해당 부분 인용

이 법원이 이 부분에 설시할 이유는 피고가 이 법원에서 추가한 주장에 대한 판단을 아래 나.항과 같이 추가하는 것 이외에는 제1심판결문 제5쪽 2행부터 제6쪽 9행까지 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 추가하는 부분

1) 피고들의 주장 이 사건 합의의 체결 경위 및 그 내용에 비추어 볼 때, 원고는 이 사건 신축 아파트에 대한 인도뿐만 아니라 보증금반환청구권을 포함하여 이 사건 신축 아파트의 임차권에 관하여 더 이상 다투지 않기로 하는 합의를 하였다고 보아야 하고, 이는 결국 부제소합의에 해당하므로, 이 사건 소는 부적법하다.

2) 판단 을 제2, 6호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2016. 4. 12. 이 사건 인도명령을 송달받고 2일 후인 2016. 4. 14. 피고 B와 사이에 이 사건 합의를 한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 원고가 이 사건 인도명령에 대하여 즉시항고를 할 수 있는 기간 내에 즉시항고를 하지 않고 이 사건 합의를 하였음을 알 수 있다.

그러나 위와 같은 사정은 원고가 피고들에 대하여 이 사건 신축 아파트의 인도와 관련하여 더 이상 다투지 아니할 의사를 표시한 것이라고 해석할 수 있음은 별론으로 하고, 원고가 피고들에 대하여 보증금반환청구권을 행사하지 않겠다는 의사를 표시한 것이라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

결국 원고와 피고들 사이에 임대차보증금과 관련한 부제소합의가 있다고 인정하기에 부족하므로, 이와 다른 전제에 선 피고들의 주장은 이유 없다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 임대차계약의 체결 및 임대차보증금 지급 여부

1) 갑 제8호증의 기재 및 당심 감정인 P의 감정결과에 의하면, '원고가 2000. 6. 5. D, E으로부터 이 사건 구 아파트를 임대차보증금 2억 원에 임차한다.'는 내용이 담긴 이 사건 최초 임대차계약서는 2000년경 작성된 문서로 추정되는 사실, E의 신한은행 계좌에 2000. 6. 8. 2억 원이 입금된 사실을 인정할 수 있다.

2) 1)항의 인정사실에다가 갑 제33, 48, 49호증의 각 기재, 당심 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2000. 6. 5. D, E으로부터 이 사건 구 아파트를 임대차보증금 2억 원에 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다.)을 체결하고, D, E에게 임대차보증금으로 2억 원을 지급한 사실을 인정할 수 있다.

3) 한편, 앞에서 인정한 사실을 종합하면, ① 이 사건 최초 임대차계약서가 부동산 중개인 등 제3자의 관여 없이 작성되었고, 이 사건 최초 임대차계약서에 확정일자가 기재되어 있지 않은 점, ② 임대차보증금 2억 원이 이 사건 최초 임대차계약서에 기재된 계약금, 중도금, 잔금 납부 일정에 따라 나누어 지급되었다고 볼 자료가 없는 점, ③ 원고는 이 사건 구 아파트에 입주한 날이 2000. 9. 4.이라고 주장하고 있는데, 임대차보증금은 약 3개월 전인 2000. 6. 8. 지급된 점 등의 사정이

인정된다.

이에 의하면, 이 사건 임대차계약의 체결 및 임대차보증금의 지급 등 제반 경위가 아무런 인적 관계가 없는 당사자 사이에 체결되는 통상의 임대차계약의 체결 및 임대차보증금의 지급 과정과 다소 다른 면이 있음을 알 수 있다.

그러나 앞에서 인정한 사실들에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 임대차계약은 가족 간에 체결된 것이고, 계약의 체결 및 이행과 관련하여 상호 협의의 여지가 통상의 경우보다 클 개연성이 높은 점, 자매 사이인 원고와 D은 친밀한 관계를 유지하였던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 임대차계약의 체결 및 임대차보증금의 지급 과정에 일반적인 거래관행과 다소 다른 점이 존재한다는 사정은 이 사건 임대차계약의 체결 및 임대차보증금의 지급 사실을 인정함에 있어 방해가 되지 않고, 달리 반증이 없다.

나. 원고가 대항력을 취득하였는지 여부

1) 인도 가) 갑 제3, 40 내지 42, 51호증의 각 기재에 의하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

(1) 의사인 원고는 1998. 3. 4.부터 2002. 5. 4.까지 서울 강서구 N에 있는 O내과의원에서 부원장으로 재직하였다. 2002. 5. 6. 발급된 경력증명서에 원고의 주소가 이 사건 구 아파트로 기재되어 있다.

(2) 원고는 ① 이 사건 구 아파트의 2000. 11.분 관리비 납입통지서, ② 이 사건 구 아파트에 배달되던 신문대금 2000. 12.분 납입영수증, ③ 이 사건 구 아파트에 공급된 유선방송서비스에 대한 2002. 2.분 대금청구서를 소지하고 있다.

(3) ① 삼성생명보험 주식회사가 발급한 주소변경이력 현황 확인서 중 원고의 2000. 12. 19.부터 2007. 4. 24.까지 주소 부분, ② 삼성화재해상보험 주식회사가 2001. 9. 3. 작성한 원고 소유의 승용차에 대한 자동차종합보험가입증명서(보험기간 : 2001. 9. 4.부터 2002. 9. 4.까지), ③ ING생명보험 주식회사가 2001. 11. 1.경 작성한 연금보험증권에, 각 원고의 주소지가 이 사건 구 아파트로 기재되어 있다.

나) 가)항의 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고가 추후에 이 사건과 같은 분쟁이 발생할 것을 대비하여 자신의 근무처에 당시의 실제 거주지와 다른

주소를 자신의 주소로 기재하였을 것으로 보이지는 않는 점, ② 관리비, 신문, 유선방송 대금 영수증은 실제로 일상생활을 그 곳에서 하고 있는 사람이 소지할 개연성이 높은 점, ③ 보험계약 체결 시 보험회사에 고지하는 주소로 보험계약과 관련한 중요한 서류들인 보험가입증명서, 보험증권 등이 송달되므로, 통상 보험계약을 체결하는 일반인은 자신이 실제로 거주하는 주소를 보험회사에 고지하는 점 등에다가 갑 제33, 48, 49호증의 각 기재, 당심 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2000. 9. 14. 무렵 D, E으로부터 이 사건 구 아파트를 인도받아 이 사건 구 아파트에서 거주하여 왔다고 추인된다.

2) 주민등록 가) 원고 또는 가족의 주민등록

(가) 원고가 2003. 3. 6.에서야 이 사건 구 아파트에 전입신고를 하였음은 앞에서 본 바와 같고, 이는 피고들이 이 사건 신축 아파트를 이 사건 경매절차에서 매수함으로써 말소된 이 사건 각 근저당권 중 최선순위 근저당권인 우리은행의 근저당권설정일(2002. 5. 31.) 보다 이후이다.

(나) 그러나 한편, H, I가 2000. 9. 14. 이 사건 구 아파트에 전입신고를 하였음은 앞에서 본 바와 같다.

주택임대차보호법 제3조 제1항에 의한 대항력 취득의 요건인 주민등록은 임차인 본인뿐 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록도 포함한다(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결 참조). 갑 제5, 36, 37호증의 각 기재에 의하면, H은 2000. 1. 17. 2급 뇌병변장애인으로 등록되었고, I는 2000. 4. 19. 유방암 수술을 받은 사실, 원고와 원고의 남편 Q은 모두 의사이고 슬하에 자녀를 두고 있지 않은 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, H과 I는 이 사건 임대차계약을 체결할 무렵 가족의 간호가 필요한 상태였던 점, 의사이면서 슬하에 자녀를 두고 있지 않았던 원고는 H과 I를 가까이에서 돌볼 수 있는 여력이 있었을 것으로 보이는 점에다가 갑 제33, 48, 49호증의 각 기재, 당심 증인 E의 증언을 종합하면, H, I는 원고와 함께 이 사건 구 아파트에서 거주하여 온 사실을 인정할 수 있다.

따라서 H, I의 주민등록은 원고의 대항력 취득을 위한 요건으로서의 주민등록에 포함될 수 있다.

나) H, I의 주민등록이 이 사건 구 아파트에 임차권을 매개로 하는 점유가 있음을 표상하는지 여부

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것으로서, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 그 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는가에 따라 결정된다고 할 것이므로, 주민등록이 대항력의 요건을 충족시킬 수 있는 공시방법이 되려면 단순히 형식적으로 주민등록이 되어 있다는 것만으로는 부족하고, 주민등록에 의하여 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도는 되어야 한다(대법원 2001. 1. 30. 선고 2000다58026, 58033 판결 참조).

갑 제6, 22호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D, E은 1998. 2. 21. 이 사건 구 아파트에 전입신고를 하고 거주하여 오다가, 2000. 9. 4. 서울 서초구 R아파트 2-802로 전입신고를 하고 그 무렵부터 위 R아파트에서 거주한 사실, H, I는 D, E이 전출한 이후 2000. 9. 14. 이 사건 구 아파트에 전입신고를 한 사실을 인정할 수 있다.

이에 의하면, H, I가 이 사건 구 아파트의 소유자인 D, E과 가족관계에 있다고 하더라도, D, E이 이 사건 구 아파트에서의 주민등록을 전출한 이후 전입하였으므로, 제3자는 H, I의 주민등록을 통해 소유권자가 아닌 임차권자가 이 사건 구 아파트를 점유하고 있다는 점을 인식할 수 있었다고 볼 수 있다.

따라서 H, I의 주민등록에 의하여 표상되는 점유관계는 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도가 되었다고 봄이 상당하다.

3) 소결론 원고는 2000. 9. 14. 무렵 D, E으로부터 이 사건 구 아파트를 인도받아 점유하여 왔고, 원고의 임차권을 매개로 하는 점유는 2000. 9. 14. H, I의 주민등록에 의하여 표상되었다. 따라서 원고는 2000. 9. 14. 다음날 무렵 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항력을 취득하였다.

다. 원고의 대항력이 소멸되었는지 여부

1) 당사자의 주장 가) 원고

이 사건 구 아파트가 재건축사업으로 멸실되고 이 사건 신축 아파트가 건축되었으나, 원고는 이 사건 신축 아파트의 임차인으로서 여전히 대항력을 유지한다. 즉, 원고는 이 사건 구 아파트에 대한

재건축사업의 관리처분계획 인가 고시가 있을 때까지 이 사건 구 아파트의 점유와 동거가족인 H의 주민등록을 유지하였으므로, 도시정비법 제55조 제1항에 의하여 이 사건 신축 아파트에 대하여 대항력 있는 임차권을 가진다.

나) 피고들

이 사건 구 아파트가 재건축으로 멸실됨에도 대항력을 유지하려면 원고, H, I는 최소한 이 사건 구 아파트의 멸실등기시까지 주민등록을 유지하여야 한다. 그런데 원고, H, I 모두 이 사건 구 아파트에 관하여 멸실등기가 이루어진 2007. 8. 6. 이전에 전출을 하여 대항력을 상실하였다.

2) 재건축으로 신축되는 건물에 설정된 것으로 간주되는 '대항력 있는 임차권'의 의미 도시정비법 제55조 제1항은 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다고 정하고 있다. 즉, 재건축 전의 건축물에 설정된 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권은 재건축으로 신축된 건축물에 설정된 것으로 간주된다.

그런데 도시정비법 제55조 제1항은 신축 건물에 설정된 것으로 간주하는 임차권으로 단순히 '종전 건물에 설정된 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권'이라고만 정하고 있을 뿐, 종전 건물에 대하여 어느 시점까지 주택임대차보호법 제3조 제1항의 점유 및 주민등록 요건을 갖추고 있는 임차권인지에 대하여는 달리 정하고 있지 않다.

도시정비법의 관련 규정의 내용 및 주택임대차보호법상의 대항력의 의미·취지 등 아래에서 보는 바와 같은 제반 사정들을 종합하여 볼 때, 신축 건물에 설정된 것으로 간주되는 '종전 건물에 설정된 대항력 있는 임차권'은 재건축사업의 관리처분계획 인가 고시가 있을 때까지 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권이라고 해석함이 상당하다.

가) 도시정비법 제49조 제6항은 '관리처분계획의 인가 고시가 있을 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 도시정비법 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있을 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다.'고 정하고 있다.

즉, 도시정비법 제49조 제3항에서 정한 관리처분계획 인가의 고시가 있을 때에는 같은 조 제6항에 의하여 종전의 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자의 사용·수익은 정지되고, 사업시행자가 이를 사용·수익할 수 있게 된다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2009다53635 판결 참조). 따라서 관리처분계획 인가 고시가 있게 되면 종전 건물의 임차인은 종전 건물에 대한 사용·수익권을 상실하고 사업시행자에게 종전 건물을 인도할 의무가 있게 된다.

이와 같이 관리처분계획 인가 고시 이후에는 임차인이 종전 건물을 사용·수익할 수 없으므로, 관리처분계획 인가 고시 이후에는 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건, 즉 인도와 주민등록을 갖춘 임차권은 존재할 수 없게 된다. 관리처분계획 인가 고시 이후에도 임차인이 인도 및 주민등록이라는 요건을 갖추고 있어야 도시정비법 제55조 제1항의 요건을 갖춘 임차권이라고 해석하게 되면, 도시정비법 제49조 제6항에 위반하는 행위를 하여야 도시정비법 제55조 제1항의 적용을 받을 수 있게 된다는 모순이 발생하여 위 각 규정의 통일적인 해석이 어려워진다.

나) 도시정비법 제44조는 제1항에서 정비사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적 달성을 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다고 규정하고, 제2항에서 제1항의 규정에 의하여 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 이를 행사할 수 있다고 규정하고 있다.

이처럼 도시정비법이 정비사업 구역 내의 임차권자 등에게 계약 해지권은 물론, 나아가 사업시행자를 상대로 한 보증금반환청구권까지 인정하는 취지는, 정비사업의 관리처분계획 인가 고시에 따라 그 의사에 반하여 임대차목적물의 사용·수익이 정지되는 임차권자 등의 정당한 권리를 두텁게 보호하는 한편, 계약상 임대차기간 등 권리존속기간의 예외로서 이러한 권리를 조기에 소멸시켜 원활한 정비사업의 추진을 도모하고자 함에 있다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561,62578 판결 참조).

그러나 임차권자에게 위와 같이 인정되는 계약 해지권 및 보증금반환청구권은 어디까지나 임차권자의 권리일 뿐 도시정비법 제44조 각 항의 규정이 임차권자에게 해지의무를 부여하고 있지 않다.

임차권자로서는 도시정비법 제44조에 의하여 위와 같은 권리를 행사할 수도 있고, 계약 해지권 및

보증금반환청구권을 행사하지 않은 채 계약을 유지할 수도 있다. 다만, 계약을 유지하고자 하는 임차권자도 도시정비법 제49조 제6항에 의하여 관리처분계획 인가 고시가 있게 되면 그 의사에 반하여 종전 건물의 사용·수익권을 상실하게 된다.

계약의 유지를 원하나, 의사에 반하여 사용·수익이 정지됨으로써 대항력을 상실하게 되는 임차권자에게 관리처분계획 인가 이후에도 대항력을 유지하고 있을 것을 요구하는 것은, '의사에 반하여 사용·수익권을 상실하게 되는 임차권자를 보호'하기 위하여 도시정비법 제44조와 같은 규정을 둔 취지에 반한다.

다) 한편, 관리처분계획 인가 고시로 사용·수익이 정지되더라도 종전 건물의 주소에 주민등록을 유지하고 있는 것은 가능하다.

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이다. 그러나 관리처분계획 인가 고시가 있는 후에는 어차피 사업시행자가 종전 건물의 사용·수익권을 취득하여 종전 건물을 멸실시킨 후 재건축 사업을 추진하게 되므로, 관리처분계획 인가 고시 이후에 '주민등록'이 유지됨으로써 거래의 안전이 보호될 가능성은 통상적인 경우에 비하여 현저히 낮다.

그리고 도시정비법 제55조 제1항은 '주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권'이라고만 규정하고 있을 뿐 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건 중 '주민등록'은 '종전 건물의 멸실등기시까지' 등과 같이 특정 시점까지 유지되어야 한다는 제한 규정을 두고 있지 않다. 달리 도시정비법에서 '주민등록' 요건은 관리처분계획 인가 고시 이후 특정 시점까지 유지하여야 한다고 제한하는 규정을 찾을 수 없다.

따라서 관리처분계획 인가 고시 이후 종전 건물의 주소에 주민등록을 유지하는 것이 가능하다고 하여 도시정비법 제55조 제1항의 적용을 받으려면 주민등록을 '관리처분계획 인가 고시 이후 종전 건물의 멸실등기시까지' 등과 같이 관리처분계획 인가 고시 이후의 특정 시점까지 유지하여야 한다고 제한하여 해석하기 어렵다.

3) 판단 가) 인정사실

갑 제1, 4, 11, 22, 54, 55호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

(1) 이 사건 재건축조합은 2006. 12. 27. 서초구청장으로부터 관리처분계획인가를 받고, 그 무렵 인가 고시가 이루어졌다.

(2) 이 사건 재건축조합은 이주기간을 2007. 2. 1.부터 2007. 6. 30.까지로 정하여 이주절차를 진행하였다. 이 사건 재건축조합이 작성한 '사업추진 경과보고'의 추진 일정에 2007. 6. 30. 이주가 완료된 것으로 기재되어 있다.

(3) 원고, I, H의 각 이 사건 구 아파트상 주민등록은 다음과 같이 말소 또는 이전되었다.

(가) I의 주민등록은 2004. 7. 29. 사망으로 말소되었다.

(나) 원고의 주민등록은 관리처분계획 인가 전인 2006. 2. 2. 서울 서초구 R아파트 6동 310호로 이전되었다.

(다) H의 주민등록은 관리처분계획 인가 후인 2007. 6. 11. 서울 서초구 R아파트 2동 802호로 이전되었다.

(4) 원고가 2006. 2. 2. 주민등록을 이전한 위 R아파트 6동 310호는, 원고가 임차인 S에게 임대차기간 2005. 5. 7.부터 2007. 3. 1.까지로 정하여 임대한 부동산이다.

나) 검토

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 원고는 관리처분계획 인가 고시가 있는 2006. 12. 27. 무렵 이 사건 구 아파트의 점유 및 주민등록을 유지하였다고 보이므로, 원고의 임차권은 도시정비법 제55조 제1항이 정한 '종전 건물에 설정된 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권'에 해당한다. 따라서 원고의 임차권은 이 사건 신축 아파트에 설정된 것으로 간주된다. 결국 원고의 대항력은 소멸되지 않았다.

(1) 원고는 삼성생명보험 주식회사에 원고의 2000. 12. 19.부터 2007. 4. 24.까지의 주소가 이 사건 구 아파트라고 고지한 바 있는 점, 원고가 2006. 2. 2. 주민등록을 이전한 위 R아파트에는 임차인 S가 거주하고 있었던 것으로 보이는 점, 원고가 주민등록을 이전한 무렵 H이 다른 가족의 도움을 얻게 되었다는 등 원고와 별거를 할 만한 상황이었음을 인정할 자료가 없는 점 등을 종합하여 볼 때, 원고는

적어도 2007. 4. 24.경까지 이 사건 구 아파트에서 거주한 것으로 보인다.

(2) 원고가 2006. 2. 2. 서울 서초구 R아파트 6동 310호로 주민등록을 옮긴 사실은 인정되나, 원고의 동거 가족인 H은 관리처분계획 인가 고시 이후인 2007. 6. 10.까지 이 사건 구 아파트에 주민등록을 유지하였다. 임차인이 그 가족과 함께 그 주택에 대한 점유를 계속하고 있으면서 그 가족의 주민등록을 그대로 둔 채 임차인만 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮긴 경우라면, 전체적으로나 종국적으로 주민등록의 이탈이라고 볼 수 없다. 원고가 이 사건 구 아파트에 2007. 4. 24.경까지 거주한 이상 원고의 주민등록 이전이 종국적인 주민등록의 이탈이라고 보기 어렵다.

라. 대항력의 범위

1) 원고의 주장 원고는 2000. 6. 5. D, E으로부터 이 사건 구 아파트를 임대차보증금 2억 원에 임차한 이후, 임대차보증금을 2003. 5. 15. 3억 원(1의 라.항), 2007. 12. 20. 8억 1,000만 원(1의 바.항), 2012. 12. 28. 10억 4,000만 원(1의 자.항)으로 순차 증액하며 계약을 갱신하여 왔다. 따라서 임대인의 지위를 승계한 피고들은 공동임대인으로서 공동하여 원고에게 임대차보증금 10억 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편, 우리은행의 근저당권설정등기가 마쳐진 이후에 증액된 보증금 부분에 대하여는 원고가 대항력을 가지지 못한다고 하더라도, 이 사건 신축 아파트는 이 사건 구 아파트와는 전혀 별개의 새로운 부동산이고, 원고는 이 사건 신축 아파트에 관하여 기존의 임대차보증금에 5억 1,000만 원을 추가한 금액을 보증금으로 하여 새로이 임대차계약을 체결하고 대항력을 취득하였으므로, 피고들에 대하여, 우리은행의 근저당권설정등기가 마쳐지기 전의 이 사건 구 아파트의 임대차보증금 2억 원 이외에 이 사건 신축 아파트에 관하여 증액된 보증금 5억 1,000만 원에 대하여도 대항력을 주장할 수 있다.

2) 판단 가) 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 이후에 임대인과 보증금을 증액하기로 합의하고 초과 부분을 지급한 경우 임차인이 저당권설정등기 이전에 취득하고 있던 임차권으로 선순위로서 저당권자에게 대항할 수 있음은 물론이나 저당권설정등기 후에 건물주와의 사이에 임차보증금을 증액하기로 한 합의는 건물주가 저당권자를 해치는 법률행위를 할 수 없게 된 결과 그 합의 당사자 사이에서만 효력이 있는 것이고 저당권자에게는 대항할 수 없다고 할 수밖에 없으므로 임차인은 위

저당권에 기하여 건물을 경락받은 소유자의 건물명도 청구에 대하여 증액 전 임차보증금을 상환 받을 때까지 그 건물을 명도할 수 없다고 주장할 수 있을 뿐이고 저당권설정등기 이후에 증액한 임차보증금으로서는 소유자에게 대항할 수 없다(대법원 1990. 8. 14. 선고 90다카11377 판결 등 참조).

원고가 2000. 6. 5. D, E과 이 사건 임대차계약을 체결한 이후 이 사건 구 아파트에 2002. 5. 31. 우리은행의 근저당권이 설정된 사실, 원고가 주장하는 10억 4,000만 원 중 위 2억 원을 제외한 나머지 임대차보증금은 원고의 주장에 의하더라도 2002. 5. 31. 이후 증액된 것인 사실, 피고들이 이 사건 신축 아파트를 이 사건 경매절차에서 매수함으로써 우리은행의 근저당권설정등기가 말소된 사실은 앞에서 본 바와 같다.

따라서 원고가 피고들에게 대항할 수 있는 보증금의 범위는 우리은행의 근저당권 설정 이전에 이 사건 임대차계약에 기하여 지급된 2억 원에 한정된다.

나) 한편, 원고가 2010. 12. 7. 이 사건 신축 아파트에 전입신고를 한 사실, 이 사건 신축 아파트에 관한 우리은행의 근저당권설정등기는 2011. 8. 29. 마쳐진 사실은 앞에서 본 바와 같다.

그러나 도시정비법 제55조 제1항에 의하여 이 사건 임대차계약에 기한 원고의 임차권이 이 사건 신축 아파트에 설정된 것으로 간주됨으로써 원고가 대항력을 가지는 것일 뿐 원고가 2010. 12. 7.

전입신고를 함으로써 새로이 대항력을 취득하게 된 것은 아니다. 그리고 이 사건 구 아파트에 2002. 5. 31. 설정된 우리은행의 근저당권의 효력은 도시정비법 제55조에 따라 이 사건 신축 아파트에 그대로 미치므로, 원고가 2010. 12. 7. 새로운 대항력을 취득하였다고 하더라도 우리은행의 근저당권에 우선하는 권리를 가진다고 할 수도 없다.

따라서 원고가 기존의 보증금 2억 원 외에 이 사건 신축 아파트에 관하여 증액된 보증금 5억 1,000만 원에 대하여까지 대항력을 주장할 수 있다고 할 수 없다.

마. 임대차계약의 종료

원고가 2016. 4. 14. 피고 B과 이 사건 합의를 하고, 2016. 5. 8. 피고들에게 이 사건 신축 아파트를 인도한 사실은 앞에서 본 바와 같다.

이에 의하면, 이 사건 합의 및 이 사건 신축 아파트 인도 당시 원고에게 '더 이상 이 사건 신축

아파트에 대한 임대차관계를 유지하지 않겠다.'는 의사가 있었음은 분명해 보인다.

한편, 피고들은 원고가 대항력 있는 임차권자가 아님을 전제로 이 사건 합의를 하고 이 사건 신축 아파트를 인도받은 것으로 보이므로, 이 사건 합의 및 이 사건 신축 아파트 인도 당시 피고들에게 임대차계약 해지에 관한 명시적인 의사가 있었다고 보기는 어렵다. 다만, 당시 피고들이 '원고가 임차권자임이 인정될 경우 이 사건 합의의 효력을 부인하기로 한다.'는 등의 의사를 명시적으로 밝히지 않은 점 등 변론 전체의 취지를 종합하여 볼 때, 피고들에게 원고와 피고들 사이의 임대차관계가 인정되는 경우 임대차관계를 유지하겠다는 의사가 있었다고 보기는 어렵다. 오히려 피고들에게 '원고와의 임대차관계가 인정된다면 그 임대차를 더 이상 유지하지 않겠다.'는 의사가 가정적·묵시적으로나마 있었다고 보는 것이 경험칙에 부합한다.

따라서 원고와 피고들 사이의 임대차계약은 더 이상 임대차관계를 유지하지 않겠다는 쌍방의 명시 또는 묵시적 의사가 합치되어 늦어도 2016. 5. 8.경 해지되었다.

바. 소결론

공동임대인인 피고들은 공동하여 원고에게 임대차보증금 2억 원 및 이에 대하여 임대차계약 종료 및 이 사건 신축 아파트의 인도 다음날인 2016. 5. 9.부터 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 제1심 판결 선고일인 2017. 1. 10.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고의 주장에 대한 판단

피고들은, 원고가 이 사건 합의를 함으로써 원고의 임차권을 포기하였다고 주장하나, 이 사건 합의는 이 사건 신축 아파트의 인도에 대한 내용만을 담고 있을 뿐 원고가 임차권을 포기한다고 해석할 만한 내용을 담고 있지 아니함은 앞에서 본 바와 같으므로, 이 사건 합의에 의하여 원고가 임차권을 포기하였다고 보기 어렵다.

피고들의 위 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유

없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결의 지연손해금 기산일 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하나, 피고들만이 항소한 이 부분(원고의 부대항소에 포함된 부분이 아니다.)에 관하여 제1심판결을 피고들에게 불이익하게 변경할 수 없다.

제1심판결 중 나머지 부분은 이와 결론을 같이 하여 정당하다. 결국 피고들의 항소와 원고의 부대항소는 모두 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사유상재

판사이정희

판사이민영