

## 울 산 지 방 법 원

### 판 결

사 건	2014가단7666	임대차보증금반환
원 고	A	
피 고	1. B 2. C	
변 론 종 결	2014. 8. 1.	
판 결 선 고	2014. 9. 5.	

### 주 문

1. 피고들은 연대하여 21,000,000원 및 이에 대하여 2014. 7. 18.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

### 청 구 취 지

주문과 같다.

### 이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 11. 2. 피고 B과 사이에 피고 B 소유의 울산 중구 우정동 마레스타 워 a동 b호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 보증금 40,000,000원, 계약기간 2012. 11. 16.부터 2013. 11. 15.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 피고 C은 피고 B의 원고에 대한 보증금 반환채무를 연대보증하였다.

나. 원고는 보증금 지급을 위하여 피고 B의 계좌로 2012. 10. 29. 5,000,000원을, 2012. 11. 2. 20,000,000원을, 2012. 11. 13. 13,000,000원을 각 송금하였고, 계약당일인 2012. 11. 2. 피고 B에게 2,000,000원을 지급하여 보증금 지급을 완료하였다.

다. 이 사건 아파트에 관한 1순위 근저당권자인 D이 울산지방법원 E호로 이 사건 아파트에 대한 임의경매를 신청하여 2013. 7. 17. 경매개시결정이 이루어졌고, 그에 따른 경매절차에 원고는 임차인으로 참여하여 2014. 3. 21. 개최된 배당기일에서 소액임차인으로 19,000,000원을 배당받게 되었다.

라. 이 사건 아파트에 대한 경매절차에서 2014. 2. 24. F, G이 각 1/2 지분씩 그 소유권을 취득하게 되었고, 이에 따라 원고는 그 무렵 이 사건 아파트에서 퇴거하였다.

[인정근거]

○ 피고 B : 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

○ 피고 C : 공시송달(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

#### 2. 청구원인에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 전체 보증금 40,000,000원 중 원고가 이 사건 아파트에 대한 경매절차에서 배당받은 19,000,000원을 제외한 나머지 21,000,000원(= 40,000,000원 - 19,000,000원)을 지급하지 않았고, 피고 C은 위 보증금의 지급에 관하여 연대보증인의 지위에 있음을 알 수 있다. 따라서 피고들은 연대하여 원고에게 미

지급 보증금 21,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분의 피고들에 대한 최종 송달 다음날인 2014. 7. 18.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율에 따른 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 나. 피고 B의 주장에 대한 판단

1) 피고 B은 위 C의 부탁으로 위 C과 사이에 명의신탁 약정을 한 후 명의수탁자로서 이 사건 아파트에 대하여 자신 명의로 소유권이전등기를 경료하였을 뿐 실질적인 이 사건 아파트의 소유권자가 아니고, 이 사건 아파트에 대한 임대차계약 역시 실질적으로 원고와 계약을 체결하여 원고로부터 보증금을 받은 사람은 위 C이므로 이 사건 아파트에 관한 명의수탁자에 불과한 자신은 원고에게 보증금을 반환해야 할 책임이 없다고 주장한다.

2) 이에 대하여 살피건대, 을가 제1호증의 기재에 의하면 피고 B은 피고 C과 사이에 이 사건 아파트에 대한 명의신탁 약정을 체결하여 피고 B이 명의수탁자로서 2011. 5. 13. 이 사건 아파트에 관하여 자신 명의로 소유권이전등기를 경료하였고, 이 일로 피고 B은 벌금 200만 원의 유죄판결을 받은 사실은 인정할 수 있다. 그러나 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조에 의하면, 명의신탁 약정이 무효로서 명의신탁 약정의 목적물에 관한 명의수탁자 명의의 등기가 무효라고 해도 명의신탁 약정 및 그 명의수탁자 명의의 등기를 기초로 이해관계를 맺은 제3자가 존재하는 경우 명의신탁자 및 명의수탁자는 명의신탁 약정의 무효 및 그 명의수탁자 명의의 등기가 무효임을 제3자에게 주장할 수 없다. 이 사건에서 원고는 피고 B이 이 사건 아파트에 관하여 자신 명의로 소유권이전등기를 경료한 이후에 그 등기명의자인 피고 B과 사이에 임대차계약을 체결하였으므로, 명의신탁에 있어 이해관계 있는 제3자에 해당한다. 따라서 원고가 피고

들 사이의 명의신탁 약정의 존재 여부에 관하여 알고 있었는지 여부를 따질 필요 없이 피고 B은 원고에 대하여 자신 명의의 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기가 무효이고, 자신이 이 사건 아파트의 진정한 소유권자가 아님을 주장할 수 없다고 할 것이므로, 피고 B의 위 주장을 받아들이지 않는다.

#### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사

유정우