

# 서울서부지방법원

## 판 결

사 건 2016가단251614 부동산인도 등 청구의 소  
원 고 강○○  
서울 강북구  
송달장소 서울 서초구  
소송대리인 법무법인 하우, 담당변호사 정지윤

피 고 1. 유○○  
2. 민○○  
피고들 주소 서울 은평구  
피고들 소송대리인 법무법인 세종, 담당변호사 지효섭

변 론 종 결 2017. 7. 7.  
판 결 선 고 2017. 8. 18.

## 주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 2016. 3. 8.부터 2018. 8. 10.까지 월 104,166원, 그 다음날부터 별지 목록 기재 건물의 인도완료일까지 월 271,667원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 인도하라. 피고들은 공동하여 원고에게 2016. 2. 12.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 480,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

○ 피고 민○○은 2010. 7. 27. 이 사건 건물의 당시 소유자였던 박○○과 사이에, 임대차보증금 7,500만 원, 임대차기간 2010. 8. 11.부터 2012. 8. 10.까지로 정하여 이 사건 건물을 임차하는 내용의 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 2010. 8. 18. 임대차계약서 상의 확정일자를 갖추었다. 그 후 위 임대차계약은 2012. 8. 11.경 및 2014. 8. 11.경 2차례에 걸쳐 묵시적으로 갱신되었다.

○ 한편 이 사건 부동산에 관하여는 2010. 8. 16.자로 근저당권자를 김○○, 채권최고액을 6,500만 원으로 하는 최선순위 근저당설정등기가 마쳐져 있었는데, 위 김○○가 임의경매를 신청하여 2015. 5. 27. 임의경매개시결정(서울서부지방법원 2015타경6599호)이 내려졌다.

○ 피고 민○○은 2015. 3. 9. 이 사건 건물의 소재지로 전입신고를 한 후 위 임의경매 절차에서 배당요구를 하여 2016. 3. 8. 소액임차인으로서 2,500만 원을 배당받았다.

○ 원고는 위 경매절차에서 이 사건 건물을 낙찰받아 2016. 2. 12. 소유권을 취득하였

다.

○ 한편 피고 유○○은 피고 민○○의 언니인 민○○의 배우자인데, 2010. 8. 11. 민○○ 및 3명의 자녀들과 함께 이 사건 건물의 소재지로 전입신고를 한 후 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있다.

[ 인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지 ]

## 2. 당사자들의 주장

### 가. 원고의 주장

피고들은 주택임대차보호법 상의 대항력이 없으므로 이 사건 건물을 점유할 권리가 없다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 인도하고 차임 상당의 부당이득을 반환하여야 한다.

### 나. 피고들의 주장

피고 민○○의 형부인 피고 유○○이 이 사건 건물의 소재지로 전입신고를 한 2010. 8. 11. 피고 민○○도 주택임대차보호법 상의 대항력을 취득하였다. 그 후 원고가 이 사건 건물의 소유권을 취득하고도 피고들에게 갱신거절의 의사를 표시하지 않았으므로, 이 사건 임대차계약은 2016. 8. 11.경 묵시적으로 갱신되어 2018. 8. 10.경까지 유효하다. 따라서 피고들은 이 사건 건물을 적법하게 점유할 권리가 있다.

## 3. 판단

### 가. 이 사건 건물에 대한 인도청구에 관한 판단

#### (1) 피고들의 대항력 취득 시점에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 피고 민○○은 이 사건 건물에 관한 최선순위 근저당권이 설정된

이후인 2015. 3. 9.에야 이 사건 건물에 전입신고를 하였으므로 위 임의경매절차를 통해 소유권을 취득한 원고에게 자신의 전입신고를 이유로 대항력을 주장할 수는 없다.

그러나 다음과 같은 법리와 근거들을 종합하면, 피고 민○○은 자신의 형부인 피고 유○○이 최선순위 근저당권이 설정되기 이전인 2010. 8. 11.경 이 사건 건물을 인도받고 전입신고를 함으로써 그 무렵 주택임대차보호법 상의 대항력을 취득하였다. 그 후 피고 민○○은 위 임의경매절차에서 임대차보증금 전액을 변제받지 못하였으므로 원고를 상대로 이 사건 임대차계약의 대항력을 주장할 수 있고(주택임대차보호법 제3조의5 단서), 그 결과 피고 유○○도 이 사건 임대차계약의 전차인으로서 원고에게 이 사건 건물에 대한 점유권을 주장할 수 있다.

○ 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항력은 임차인이 당해 주택에 거주하면서 이를 직접 점유하는 경우뿐만 아니라 타인의 점유를 매개로 하여 이를 간접점유하는 경우에도 인정될 수 있을 것이나, 그 경우 당해 주택에 실제로 거주하지 아니하는 간접점유자인 임차인은 주민등록의 대상이 되는 '당해 주택에 주소 또는 거소를 가진 자'(주민등록법 제6조 제1항)가 아니어서 그 자의 주민등록은 주민등록법 소정의 적법한 주민등록이라고 할 수 없고, 따라서 간접점유자에 불과한 임차인 자신의 주민등록으로 대항력의 요건을 적법하게 갖추었다고 할 수 없으며, 임차인과의 점유매개관계에 기하여 당해 주택에 실제로 거주하는 직접점유자가 자신의 주민등록을 마친 경우에 한하여 비로소 그 임차인의 임대차가 제3자에 대하여 적법하게 대항력을 취득할 수 있다(대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다55645 판결<sup>1)</sup> 참조).

○ 주택임대차보호법 제3조 제1항에 정한 대항요건은 임차인이 당해 주택에 거주하면

---

1) 이 판결은 임차인이 자신의 동생 및 그 가족들로 하여금 임차건물에 거주하도록 한 사안에 대한 판결이다.

서 이를 직접 점유하는 경우뿐만 아니라 타인의 점유를 매개로 하여 이를 간접점유하는 경우에도 인정될 수 있는바(대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다55645 판결 참조), 주택임차인이 임차주택을 직접 점유하여 거주하지 않고 그곳에 주민등록을 하지 아니한 경우라 하더라도, 임대인의 승낙을 받아 적법하게 임차주택을 전대하고 그 전차인이 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 마친 때에는, 이로써 당해 주택이 임대차의 목적이 되어 있다는 사실이 충분히 공시될 수 있으므로, 임차인은 위 법에 정한 대항요건을 적법하게 갖추었다고 볼 것이다(대법원 1988. 4. 25. 선고 87다카2509 판결, 대법원 1994. 6. 24. 선고 94다3155 판결, 대법원 1995. 6. 5.자 94마2134 결정 참조). 한편, 민법상 임차인은 임대인의 동의 없이 임차물을 전대하지 못하고 임차인이 이에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있으나(민법 제629조), 이는 임대차계약이 원래 당사자의 개인적 신뢰를 기초로 하는 계속적 법률관계임을 고려하여 임대인의 인적 신뢰나 경제적 이익을 보호하여 이를 해치지 않게 하고자 함에 있고, 임차인이 임대인의 동의 없이 제3자에게 임차물을 사용·수익시키는 것은 임대인에게 임대차관계를 계속시키기 어려운 배신적 행위가 될 수 있는 것이기 때문에 임대인에게 일방적으로 임대차관계를 종료시킬 수 있도록 하고자 함에 있다. 따라서 임차인이 비록 임대인으로부터 별도의 승낙을 얻지 아니하고 제3자에게 임차물을 사용·수익하도록 한 경우에 있어서도, 임차인의 당해 행위가 임대인에 대한 배신적 행위라고 할 수 없는 특별한 사정이 인정되는 경우에는, 임대인은 자신의 동의 없이 전대차가 이루어졌다는 것만을 이유로 임대차계약을 해지할 수 없으며, 전차인은 그 전대차나 그에 따른 사용·수익을 임대인에게 주장할 수 있다 할 것이다(대법원 1993. 4. 13. 선고 92다24950 판결, 대법원 1993. 4. 27. 선고 92다45308 판결). 그리고 위와 같은 이유로 주택의 전대차가 그 당

사자 사이뿐만 아니라 임대인에 대하여도 주장할 수 있는 적법 유효한 것이라고 평가되는 경우에 있어서는, 전차인이 임차인으로부터 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 마치고 있다면 이로써 주택이 임대차의 목적이 되어 있다는 사실은 충분히 공시될 수 있고 또 이러한 경우 다른 공시방법도 있을 수 없으므로, 결국 임차인의 대항요건은 전차인의 직접 점유 및 주민등록으로써 적법 유효하게 유지 존속한다고 보아야 할 것이다. 이와 같이 해석하는 것이 임차인의 주거생활의 안정과 임차보증금의 회수확보 등 주택임대차보호법의 취지에 부합함은 물론이고, 또 그와 같이 해석한다고 해서 이미 원래의 임대차에 의하여 대항을 받고 있었던 제3자에게 불측의 손해를 준다거나 형평에 어긋나는 결과가 되는 것도 아니다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2005다64255 판결 참조).

○ 이 사건의 경우, 피고 민○○은 이 사건 임대차계약을 체결한 후 자신의 언니 민○○과 그 배우자인 피고 유○○ 및 그 자녀들(이하 이들을 모두 통칭하여 '피고 유○○의 가족'이라 한다)로 하여금 이 사건 건물에서 거주하도록 함으로써 사실상 이 사건 건물을 이들에게 전차한 것으로 볼 수 있다. 그런데 이 사건 임대차계약이 체결된 2010. 7. 27. 이후 위 임의경매개시결정이 내려진 2015. 5. 27.경까지 약 5년 동안 피고 유○○의 가족이 이 사건 건물에서 거주하는 것에 대하여 임대인 박○○과 피고들 사이에 분쟁이 있었음을 알 수 있는 어떠한 정황도 엿보이지 않으므로, 임대인 박○○은 사실상 피고 유○○의 가족이 이 사건 건물에 거주하는 것을 그대로 용인하여 왔던 것으로 보인다. 그렇다면 피고 민○○이 가사 임대인 박○○의 동의를 얻지 않고 피고 유○○의 가족으로 하여금 이 사건 건물을 사용·수익하도록 하였다 하더라도, 이러한 행위가 임대인 박○○에 대한 배신적 행위라고 평가할 수는 없다. 따라서 위와 같은

법리에 따라 전차인인 피고 유○○이 2010. 8. 11.경 이 사건 건물을 인도받고 전입신고를 함으로써 임차인 피고 민○○도 그 무렵 대항력을 취득하였다고 보아야 한다.

### (2) 묵시적 갱신 여부

다음으로 원고가 이 사건 건물의 소유권을 취득한 이후 이 사건 임대차계약에 대한 묵시적 갱신이 이루어졌는지에 관하여 본다.

주택임대차보호법 제6조 제1항은 "임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임대인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다."고 규정하고 있다. 위 규정의 취지 등에 비추어 보면, 임대인이 묵시적 갱신을 부정하기 위해서는 자신이 임차인에게 위 기간 내에 갱신거절의 통지 또는 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 한 사실을 스스로 입증하여야 한다고 할 것인데, 원고가 2016. 2. 12. 이 사건 건물의 소유권을 취득한 이후 이 사건 임대차계약의 임대차기간 만료일인 2016. 8. 10.까지 사이에 피고들에게 위와 같은 통지를 한 사실을 입증하지 못하고 있는 이상, 이 사건 임대차계약은 2016. 8. 11.경 묵시적으로 갱신되어 그로부터 2년 후인 2018. 8. 10.까지 유효하게 존속한다고 할 것이다(주택임대차보호법 제6조 제2항).

### (3) 소결론

따라서 피고들은 2018. 8. 10.까지 이 사건 건물을 적법하게 점유할 권리가 있으므로, 원고의 이 사건 건물에 대한 인도청구는 받아들일 수 없다.

나. 차임 상당의 부당이득금 지급청구에 관한 판단

원고는 이 사건 건물의 소유권을 취득한 2016. 2. 12.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 차임 상당의 부당이득금을 청구하고 있으므로, 아래에서는 이에 관하여 본다.

(1) 2016. 2. 12.부터 2016. 3. 7.까지의 부당이득 여부

먼저 원고가 이 사건 건물의 소유권을 취득한 2016. 2. 12.부터 피고 민○○이 임대차보증금 중 2,500만 원을 배당받기 전날인 2016. 3. 7.까지 피고들의 부당이득 여부에 관하여 보건대, 피고들은 위 기간 동안에는 임대차보증금을 전혀 반환받지 않았으므로 원고를 상대로 이 사건 임대차계약의 대항력을 그대로 주장할 수 있다 할 것이어서, 피고들이 위 기간 동안 차임 상당의 부당이득을 얻었다고 볼 여지는 없다.

(2) 2016. 3. 8.부터 2018. 8. 10.까지의 부당이득액

다음으로 피고 민○○이 임대차보증금 중 2,500만 원을 배당받은 날인 2016. 3. 8.부터 묵시적 갱신에 의한 임대차기간 만료일인 2018. 8. 10.까지의 부당이득액에 관하여 본다.

묵시적 갱신에 의한 임대차계약은 기존의 임대차계약과 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보므로(주택임대차보호법 제6조 제1항), 갱신된 임대차계약은 이 사건 임대차계약의 조건과 같이 임대차보증금 7,500만 원에 이 사건 건물을 임대차하는 것으로 보아야 한다. 그런데 앞서 본 바와 같이 피고 민○○이 2016. 3. 8. 위 경매절차에서 기존의 임대차보증금 7,500만 원 중 2,500만 원을 배당받았으므로, 피고들은 남은 임대차기간 동안 원고에게 위와 같이 반환받은 2,500만 원에 상응하는 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다. 감정인 김○○의 감정결과에 의하면, 2016. 2. 기준 이 사건 건물에 적용될 월세전환이율은 연 5%인 사실을 인정할 수 있으므로, 위 2,500



만 원에 상응하는 차임 상당의 부당이득액은 월 104,166원(2,500만 원 × 0.05 ÷ 12개월, 원 미만 버림)이다.

(3) 2018. 8. 11.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지의 부당이득액

마지막으로 묵시적 갱신에 의한 임대차기간 만료일의 다음날인 2018. 8. 11.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지의 부당이득액에 관하여 본다.

감정인 김○○의 감정결과에 의하면, 임대차보증금이 없을 경우 이 사건 건물의 월 차임이 480,000원인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고들이 위 기간 동안 원고에게 매월 지급하여야 할 차임 상당의 부당이득액은, 위 480,000원에서 임대차보증금 잔액인 5,000만 원에 상응하는 월 차임 상당액 208,333원(5,000만 원 × 0.05 ÷ 12개월, 원 미만 버림)을 공제한 나머지 271,667원(480,000원 - 208,333원)이다.

(4) 소결론

따라서 피고 민○○은 임차인으로서, 피고 유○○은 전차인<sup>2)</sup>으로서 공동하여 원고에게 2016. 3. 8.부터 2018. 8. 10.까지 월 104,166원, 그 다음날부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 271,667원의 각 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구 중 부당이득금 지급청구는 위 인정범위 내에서만 받아들이고 나머지 청구는 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이종훈

---

2) 민법 제630조 제1항 참조