

# 서울고등법원

## 제19-2민사부

### 판 결

사 건 2023나2012546 임대차보증금  
원고, 피항소인 주식회사 A  
피고, 항소인 B  
제1심판결 서울동부지방법원 2023. 1. 18. 선고 2022가단135438 판결  
변론종결 2023. 7. 19.  
판결선고 2023. 8. 16.

### 주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

### 청구취지 및 항소취지

#### 1. 청구취지

피고는 원고에게 280,000,000원을 지급하라.

#### 2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 추완항소의 적법 여부에 대한 판단

#### 가. 관련 법리

소장 부분과 판결정본 등이 공시송달의 방법에 의하여 송달되었다면 특별한 사정이 없는 한 피고는 과실 없이 판결의 송달을 알지 못한 것이고, 이러한 경우 피고는 책임을 질 수 없는 사유로 인하여 불변기간을 준수할 수 없었던 때에 해당하여 그 사유가 없어진 후 2주일 내에 추완항소를 할 수 있다. 여기에서 '사유가 없어진 후'라고 함은 당사자나 소송대리인이 단순히 판결이 있었던 사실을 안 때가 아니고 나아가 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 안 때를 가리키는 것이다. 그리고 다른 특별한 사정이 없는 한 통상의 경우에는 당사자나 소송대리인이 사건 기록을 열람하거나 또는 새로이 판결정본을 영수한 때에 비로소 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 알게 되었다고 보아야 한다(대법원 2021. 3. 25. 선고 2020다46601 판결 등 참조).

#### 나. 판단

이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 제1심법원이 공시송달의 방법으로 피고에게 소장 부분 등 소송서류를 송달하고 변론을 진행한 다음 2023. 1. 18. 원고의 청구를 인용하는 판결을 선고하였고, 그 판결정본 역시 공시송달의 방법으로 2023. 1. 20. 피고에게 송달된 사실, 피고는 원고가 2023. 2. 14. 서울중앙지방법원 2022가단5335346호 건물인도 사건(이하 '관련사건'이라 한다)에서 참고자료로 제출한 제1심판결의 판결문을 확인한 후에야 비로소 제1심판결이 공시송달의 방법으로 송달된

것임을 알게 된 사실이 인정되고, 피고가 2023. 2. 23. 이 사건 추완항소장을 제출한 사실은 기록상 명백하다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 책임질 수 없는 사유로 불변기간인 항소기간을 준수할 수 없었고, 2023. 2. 14.경이 되어서야 제1심판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 알게 되었으며, 그로부터 2주일 내에 추완항소를 제기하였다. 따라서 이 사건 추완항소는 적법하다.

## 2. 기초사실

### 가. 당사자들의 지위

1) 원고는 건축설계감리 용역업 등을 목적으로 설립된 회사로서, 중소기업기본법 제 2조에서 정한 중소기업이다.

2) 피고와 C는 1988. 11. 16. 혼인신고를 마친 부부로서 1996년 3월경 캐나다로 이민하였는데, 2013년경부터 캐나다 법원의 명령으로 별거를 하면서 캐나다에서 이혼소송을 시작하여 결국 이혼하였다.

### 나. 피고의 C에 대한 명의신탁

1) 피고의 오빠인 D은 1999. 6. 25.경 피고에게 서울 F 지상 G주택 H호(이하 '이 사건 구주택'이라 한다)를 증여하였는데, 피고는 이 사건 구주택을 배우자인 C에게 명의신탁하여 그 무렵 C 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 위 G주택에 대하여 2000년경부터 주택건설촉진법에 따른 재건축사업이 진행되었고, 그 결과 이 사건 구주택 명의자인 C에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)이 분양되어 2004. 12. 23. C 앞으로 이 사건 아파트에 관한 소유권보존등기가 마쳐졌다.

3) 한편, 피고는 이 사건 아파트 외에 서울 I 대 152㎡, 서울 J 다세대주택 K호(이하 이 사건 아파트를 포함한 위 3개의 부동산을 통틀어 '이 사건 명의신탁 부동산'이라 한다)도 당시 배우자였던 C에게 명의신탁을 하였다.

다. 이 사건 아파트에 대한 임대차계약

1) 원고는 2016. 11. 4. 이 사건 아파트 소유명의자인 C와 이 사건 아파트를 임대차 보증금 280,000,000원, 차임 월 300,000원, 임대차기간 2016. 12. 5.부터 2019. 12. 4.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고와 C는 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 이후인 2019. 12. 18. 차임을 월 350,000원으로 증액하고 임대차기간을 2021. 12. 4.까지 연장하는 내용의 갱신약정서를 작성하였다.

2) 울산에 본점이 있는 법인인 원고는 수도권에서 근무하는 직원의 주거용으로 사용하기 위하여 이 사건 임대차계약을 체결하였는데, 그 직원인 L은 2016년 12월경부터 이 사건 아파트에서 거주하다가 2019. 12. 26.경 비로소 전입신고를 하였다.

라. 명의신탁 해지에 따른 소유권 회복

1) 피고는 2017. 12. 6. 이 사건 명의신탁 부동산에 대하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 하는 부동산처분금지가처분신청(서울동부지방법원 2017카합10454호)을 하였다. 위 신청에 대하여 위 법원은 2017. 12. 19. "채무자(C)는 이 사건 명의신탁 부동산에 대하여 매매, 증여, 전세권·저당권·임차권의 설정 그 밖에 일체의 처분행위를 하여서는 아니 된다."는 내용의 처분금지가처분결정을 하였고, 이에 따라 이 사건 아파트에 대하여도 같은 날 처분금지가처분등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 가처분결정' 또는 '이 사건 가처분등기'라 한다).

2) 피고는 2018. 3. 7. C를 상대로 이 사건 명의신탁 부동산에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구소송(서울중앙지방법원 2018가합514861호)을 제기하였다. 위 소송의 제1심법원은 2019. 11. 28. 'C는 피고에게 이 사건 명의신탁 부동산에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.'는 판결을 선고하였다.

3) C는 위 제1심판결에 대하여 항소하였으나 기각되었고(서울고등법원 2021. 6. 11. 선고 2019나2057887호), 다시 상고를 제기하였으나 2021. 9. 30. 상고기각판결이 선고되었다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2021다249124호). 위 제1심판결이 그대로 확정됨에 따라 피고는 2022. 2. 25. 이 사건 명의신탁 부동산에 관하여 피고 앞으로 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳤다.

마. 이 사건 아파트에 대한 인도청구

1) 피고는 2022. 11. 7. 원고를 상대로 이 사건 아파트의 인도를 구하는 관련사건 소송을 제기하였고, 위 소송의 제1심법원은 2023. 3. 28. '원고는 피고로부터 280,000,000원에서 이 사건 아파트에 관하여 임차인으로서 부담하는 채무액을 공제한 나머지 금액을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 아파트를 인도하라'는 판결을 선고하였다(서울중앙지방법원 2022가단5335346호).

2) 피고는 위 제1심판결에 대하여 항소하여 현재 항소심 계속 중에 있다(서울중앙지방법원 2023나21626호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 10호증, 을 제3, 4호증(가지번호 포함)의

각 기재, 변론 전체의 취지

### 3. 당사자들의 주장

## 가. 원고

1) 피고는 이 사건 아파트를 배우자였던 C에게 명의신탁하면서 임대차 계약의 체결을 비롯한 포괄적 관리권한을 부여하였다. 따라서 C는 부동산실권리자명의등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제8조의 특례에 따라 이 사건 아파트의 대외적 소유자일 뿐만 아니라 피고와의 대내적 관계에서도 이 사건 아파트를 임대할 적법한 권한을 가지고 있다.

2) 피고는 원고가 이 사건 아파트에 관하여 주택임대차보호법상 대항력을 취득한 이후에 비로소 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으므로, 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계한다.

3) 설령 원고가 전입신고를 통하여 주택임대차보호법상 대항력을 취득한 것이 이 사건 가처분결정에 위배되는 처분행위라고 가정하더라도, 이를 근거로 위 명의신탁에서 비롯된 외관을 신뢰한 원고의 이 사건 청구에 응하지 않는 것은 신의칙에 반한다.

## 나. 피고

1) 피고는 C에게 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 체결할 권한을 부여한 사실이 없고, C가 이 사건 임대차계약 체결을 비롯하여 이 사건 아파트에 대한 관리권한을 행사한 사실에 대하여 전혀 알지 못하였다.

2) 원고 직원 L은 이 사건 아파트에서 퇴거하였다. 이로써 원고는 이 사건 아파트에 대한 점유를 상실하였으므로, 주택임대차보호법상 대항력을 잃게 되었다.

3) 원고가 피고에게 주택임대차보호법상 대항력을 주장할 수 있는지 여부는 이 사건 가처분등기일자와 위 대항력 발생시기의 선후에 따라 결정되어야 한다. 피고는 2017. 12. 19. 이 사건 가처분등기를 마치고 본안소송을 통하여 소유권이전등기까지 마쳤으

나, 원고는 직원 L의 전입신고(2019. 12. 26.) 다음 날인 2019. 12. 27. 비로소 대항력을 취득하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 임대차 계약으로 대항할 수 없고, 피고가 임대인 지위를 승계한다고 볼 수 없다.

#### 4. 판단

##### 가. C에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있었는지 여부

###### 1) 관련 법리

부동산실명법 제8조 제2호는 '배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우'로서 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 그 명의신탁약정과 그 약정에 기하여 행하여진 물권변동을 무효로 보는 위 법을 제4조 등을 적용하지 아니한다고 규정하고 있다. 부동산실명법 제8조 제2호의 문언상 명의신탁 약정에 따른 명의신탁 등기의 성립 시점에 부부관계가 존재할 것을 요구하고 있을 뿐 부부관계의 존속을 그 효력 요건으로 삼고 있지 아니한 점, 위 규정에 따라 일단 유효한 것으로 인정된 부부간 명의신탁에 대하여 그 후 배우자 일방의 사망 등으로 부부관계가 해소되었음을 이유로 이를 다시 무효화하는 별도의 규정이 존재하지 아니하는 점, 부부간 명의신탁이라 하더라도 조세포탈 등 목적이 없는 경우에 한하여 위 규정이 적용되는 것이므로 부부관계가 해소된 이후에 이를 그대로 유효로 인정하더라도 새삼 부동산실명법의 입법 취지가 훼손될 위험성은 크지 아니한 점 등에 비추어 보면, 위 규정에 따라 부부간 명의신탁이 일단 유효한 것으로 인정되었다면 그 후 배우자 일방의 사망으로 부부관계가 해소되었다 하더라도 그 명의신탁약정은 여전히 유효하게 존속한다고 보아야 한다(대법원 2013. 1. 24. 선고 2011다99498 판결 등 참조). 배우자 일방의 사망과 이혼은 부부관계가 해소된다는 점에서 다를 바 없으므로,

이러한 법리는 이혼으로 부부관계가 해소된 경우에도 그대로 적용된다.

## 2) 판단

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고와 C 사이의 이 사건 아파트에 관한 명의신탁은 '배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우'로서 부동산실명법 제8조 제3호에 따라 유효하게 성립된 것으로 인정된다. 따라서 C는 이 사건 임대차계약을 체결한 2016. 11. 4.경 대외적으로 이 사건 아파트의 완전한 소유자의 지위에 있으므로, 이 사건 아파트에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 권한을 가진다.

### 나. 원고의 대항력 상실 여부

앞서 본 바와 같이 원고 직원 L이 2016년 12월경부터 주민등록을 마친 채 이 사건 아파트에서 거주하다가 2019. 12. 26. 이 사건 아파트에 전입신고를 마쳤으므로, 원고는 그 다음날인 2019. 12. 27. 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였다.

이에 대하여 피고는 L이 이 사건 아파트에서 퇴거하였으므로 원고가 대항력을 상실하였다고 주장하나, 을 제6, 8, 11호증의 각 기재만으로는 L이 이 사건 아파트에 대한 점유를 실제로 상실하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

### 다. 피고의 임대인 지위 승계 여부

#### 1) 관련 법리

부동산에 관하여 처분금지가처분의 등기가 마쳐진 후에 가처분권자가 본안소송에서 승소판결을 받아 확정되면 그 피보전권리의 범위 내에서 그 가처분에 저촉되는 처분행위의 효력을 부정할 수 있고, 이때 그 처분행위가 가처분에 저촉되는 것인지의 여부는 그 처분행위에 따른 등기와 가처분등기의 선후에 의하여 정해진다(대법원 2003.



2. 28. 선고 2000다65802, 65819 판결 등 참조).

2) 판단

원고는 L이 이 사건 아파트에 전입신고를 한 다음 날인 2019. 12. 27. 주택임대차 보호법상 대항력을 취득한 사실, 피고는 그 이전인 2017. 12. 19. 이 사건 아파트에 관하여 C를 가처분채무자로 한 이 사건 가처분등기를 마쳤고, 본안소송에서 승소판결이 확정되어 2022. 2. 25. 이 사건 아파트에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 피고 명의 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 원고 직원 L이 2019. 12. 26. 이 사건 아파트에 전입신고를 함으로써 원고가 주택임대차보호법상 대항력을 취득한 것은 그 이전에 이루어진 이 사건 가처분결정에 저촉되는 처분행위에 해당하고, 따라서 가처분채권자인 피고에 대한 관계에서 효력이 없다고 봄이 타당하다. 따라서 피고가 이 사건 임대차계약상 임대인 지위를 승계한다고 볼 수 없다.

① 임차주택에 대하여 소유권이전등기청구권의 보전을 위한 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우, 임차인이 양수인에게 주택임대차보호법상 대항력을 주장할 수 있는지 여부는 대항요건이 가등기 시점보다 먼저 구비되었는지 여부에 의하여 판단하여야 한다. 소유권 취득의 효력이 가등기 시에 소급하는 것은 아니지만, 가등기의 순위보전의 효력에 의하여 중간처분이 실효되는 효과가 있기 때문이다(대법원 1984. 2. 14. 선고 83다카2131 판결 등 참조). 이와 같은 법리는 임차주택에 관한 처분금지가처분등기에 기하여 소유권이전등기가 경료된 경우에도 마찬가지로 적용된다고 보아야 한다. 처분금지가처분등기의 경우에도 본안승소 확정판결을 받는 때에는 가등기와 마찬가지로

순위보전의 효력을 가지기 때문이다. 따라서 원고가 피고에게 주택임대차보호법상 대항력을 주장할 수 있는지 여부는 이 사건 가처분등기일자와 대항력 발생시기의 선후에 따라 결정되어야 한다.

② 이에 대하여 원고는, 주택임대차보호법상 주민등록 또는 전입신고는 임차인의 일방적 행위에 의하여 이루어지는 행정적 신고절차에 불과하므로, 원고가 이 사건 가처분등기 이후 이 사건 임대차의 대항력을 갖추기 위하여 전입신고 절차를 밟은 것이 가처분채무자의 처분행위에 해당하지 않는다고 주장한다. 그러나 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것으로(대법원 1996. 4. 12. 선고 95다55474 판결 등 참조), 주택임대차보호법은 주택의 인도와 주민등록이라는 공시방법을 요건으로 하여 주택의 임대차에 등기된 물권에 준하는 대항력을 인정하고 있는 점, 주택임대차보호법 제8조는 소액임차인의 최우선변제특권의 요건으로 경매신청의 등기 전에 대항력을 갖출 것을 정하고 있는데, 위와 같은 대항요건을 갖춘 소액임차인은 향후 환가절차에서 보증금 중 일정액을 최우선으로 변제받게 되어 결과적으로 가처분채무자인 임대인의 처분행위가 강제되거나 가처분채무자의 처분행위로 의제되는 조치가 수반될 것을 예정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 임차인이 전입신고를 마쳐 주택임대차보호법상 대항력을 취득하는 것이 가처분채무자의 처분행위에 해당하지 않는다고 보기 어렵다.

#### 라. 피고의 신의칙 위반 여부

앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 아파트를 임차한 때로부터 3년이 지난 후 뒤늦게 전입신고를 함으로써 결과적으로 주택임대차보호법상 임차인 보호를 받지 못하게 된

점, 원고가 이 사건 아파트의 등기부상 소유명의자인 C와 체결한 이 사건 임대차계약의 유효성을 인정받는 것으로, 이 사건 아파트 명의신탁과 관련한 원고의 신뢰는 이미 충분히 보호된 점, 오히려 이 사건 아파트에 관하여 가처분등기를 마친 피고의 권리 및 신뢰를 보호할 필요가 큰 점 등을 고려할 때, 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약상 권리를 주장할 수 없는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수 없다.

#### 마. 소결론

피고가 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계한다고 볼 수 없는 이상, 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### 5. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장      판사      김유경

                 판사      배용준

                 판사      황승태

별지

## 부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 M N아파트

[도로명주소] 서울특별시 O

철근콘크리트벽식구조 (철근)콘크리트, 경사스라브지붕 15층 공동주택(아파트)

지하2층 1696.70m<sup>2</sup>

지하1층 1737.04m<sup>2</sup>

1층 106.98m<sup>2</sup>

2층 541.55m<sup>2</sup>

3층 ~ 14층 각 607.03m<sup>2</sup>

15층 205.49m<sup>2</sup>

(전유부분의 건물의 표시)

제9층 제905호 철근콘크리트벽식구조 94.22m<sup>2</sup>

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울특별시 M 대 2825.3m<sup>2</sup>

(대지권의 표시)

소유권대지권 2825.3분의 40.68. 끝.