

건물인도

[대법원 2025. 3. 13. 2023다296643]

【판시사항】

[1] 신탁법 제4조 제1항의 규정 취지 및 위 조항이 적용되는 신탁계약에서 계약의 내용이 신탁원부에 기재되어 부동산등기법 제81조 제3항에 따라 등기기록의 일부로 보게 된 경우, 신탁재산의 구성에 관한 사항 외의 것으로도 제3자에게 대항할 수 있는지 여부(원칙적 소극)

[2] 甲이 상가건물인 부동산의 일부에 관하여 임대차계약을 체결하고 임차목적물을 인도받아 사업자등록을 마친 후 그 계약기간을 갱신하여 왔는데, 위 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 마친 乙 주식회사 등이 丙 신탁회사와 담보신탁계약을 체결하여 丙 회사에 신탁계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐준 다음 위 임대차계약의 계약기간이 만료되자 甲을 상대로 임대차계약의 갱신을 거절한다며 임차목적물의 인도를 구한 사안에서, 위 신탁계약에는 2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정된 신탁법 제4조 제1항이 적용되므로, 신탁계약에서 '신탁계약 체결 전에 위탁자와 임차인 간에 체결한 임대차계약은 그 상태로 유효하고, 임료는 위탁자가 계속 수납하며, 임대차계약이 종료나 해지되는 경우에 위탁자가 임대차보증금 반환채무를 부담한다.'고 정하여 그 내용이 신탁원부에 기재되었더라도, 위탁자인 乙 회사 등은 제3자인 甲에게 이로써 대항할 수 없는데도, 이와 달리 보아 위 인도청구를 인용한 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례

【참조조문】

[1] 신탁법 제4조 제1항, 부동산등기법 제81조 제3항 /

[2] 신탁법 제4조 제1항, 부동산등기법 제81조 제3항, 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항, 제2항

【참조판례】

[1] 대법원 2025. 2. 13. 선고 2022다233164 판결(공2025상, 544)

【전문】

【원고, 피상고인】 주식회사 ○○○ 외 1인 (소송대리인 법무법인 송원 담당변호사 류다현 외 1인)

【피고, 상고인】 피고 (소송대리인 법무법인 중정 담당변호사 김진만 외 1인)

【원심판결】 서울남부지법 2023. 10. 19. 선고 2023나54219 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울남부지방법원에 환송한다.

【이 유】 상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심이 인정한 사실관계는 다음과 같다.

가. 피고는 상가건물인 이 사건 부동산 1층 중 원심판결 별지 도면 표시 (가) 부분(이하 '이 사건 임차목적물'이라 한다)에 관하여 당시 소유자와 임대차계약을 체결하고 임차목적물을 인도받아 사업자등록을 마쳤으며, 이후 계약기간이 갱신되어 왔다.

나. 원고들은 2022. 2. 17. 당시 소유자로부터 이 사건 부동산을 매수한 다음, 2022. 8. 16. 그 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 원고들은 2022. 8. 16. 이 사건 부동산에 관하여 주식회사 무궁화신탁(이하 '무궁화신탁'이라 한다)과 담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하고 무궁화신탁에 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 신탁계약은 '위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유·사용하고, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다.'(제10조 제1항), '신탁계약 체결 전에 위탁자와 임차인 간에 체결한 임대차계약은 그 상태로 유효하며 위탁자는 임대차계약서 사본을 첨부한 임대차확인서를 수탁자에게 제출하여야 한다. 단, 임대차보증금을 위탁자와 수탁자 간에 인수·인계한 후 임대차계약상 임대인의 명의를 수탁자로 갱신한 경우에는 임대인의 지위를 수탁자가 승계한 것으로 한다.'(제11조 제1항), '제1항의 경우 임대보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 임료가 있는 때에는 그 임료는 위탁자가 계속 수납하며 신탁기간 중 임대차계약이 종료되거나 중도에 해지되는 경우의 임대차보증금반환채무는 위탁자가 부담한다.'(제11조 제2항)라고 규정하고 있다. 이러한 신탁계약 내용은 이 사건 부동산 신탁등기의 신탁원부에 포함되었다.

라. 원고들은 2022. 9. 5. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하고 이 사건 임차목적물의 인도를 구하는 내용의 통지를 하였고 그 무렵 피고는 이를 수령하였다.

2. 원심판단

원심은 판시와 같은 이유로, 원고들은 무궁화신탁이 이 사건 임대차계약상 임대인 지위를 승계하였는지 여부에 관계없이 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 임대차계약을 관리하는 데 필요한 범위 내에서 임대인의 권리를 행사할 수 있다고 본 다음, 이 사건 임대차계약이 2022. 8. 25.경 기간만료로 종료되었으므로 피고는 원고들에게 이 사건 임차목적물을 인도할 의무가 있다고 판단하였다.

3. 대법원 판단

가. 관련 법리

2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되어 2012. 7. 26. 시행된 신탁법 제4조 제1항은 "등기 또는 등록할 수 있는 재산권에 관하여는 신탁의 등기 또는 등록을 함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다."고 규정하였다. 이러한 규정의 취지는 어떠한 재산에 신탁의 등기 또는 등록을 하면 그 재산이 수탁자의 다른 재산과 독립하여 신탁재산을 구성한다는 것을 제3자에게 대항할 수 있다는 의미이다. 따라서 신탁법 제4조 제1항이 적용되는 신탁계약에서는 특별한 사정이 없는 한 신탁계약의 내용이 신탁원부에 기재되어 부동산등기법 제81조 제3항에 따라 등기기록의 일부로 보게 되더라도 위와 같은 신탁재산의 구성에 관한 사항

외에는 이로써 제3자에게 대항할 수 없다(대법원 2025. 2. 13. 선고 2022다233164 판결 등 참조).

나. 판단

앞서 본 사실관계를 관련 법리에 비추어 살펴본다. 이 사건 신탁계약은 2022. 8. 16. 체결되어 신탁법 제4조 제1항이 적용된다. 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산에 관한 신탁의 등기로는 이 사건 부동산이 수탁자의 고유재산과 분별되는 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있을 뿐이다. 이 사건 신탁계약에서 '원고들과 피고가 체결한 이 사건 임대차계약은 신탁계약 후에도 그 상태로 유효하고, 피고가 지급하는 임료는 원고들이 계속 수납하며, 임대차계약이 종료나 해지되는 경우에 원고들이 임대차보증금반환채무를 부담한다'고 정하였고, 이러한 사정이 신탁원부에 기재되었다고 하더라도 위탁자인 원고들은 제3자인 피고에게 이로써 대항할 수 없다. 따라서 원심으로서 이 사건 신탁계약의 내용과 관계없이 피고가 이 사건 임대차목적물에 관하여 상가임대차법상 대항력을 갖추었는지 여부, 무궁화신탁이 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 상가임대차법 제3조 제2항에 따라 임대인의 지위를 승계하고, 그 결과 원고들이 임대인의 지위를 상실하였는지 여부 등을 판단하여 만약 이 사건 임대차계약 종료 시 원고들이 임대인의 지위를 상실하였다면 피고에 대한 이 사건 부동산의 인도청구를 기각하였어야 했다.

그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로 원고들이 피고에게 이 사건 신탁계약 내용으로써 대항할 수 있다고 판단하여 이 사건 임대차목적물 인도청구를 인용하였다. 원심판단에는 신탁법 제4조 제1항 및 부동산등기법 제81조 제3항에서 정한 신탁등기의 대항력 범위 등에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

원심이 인용한 대법원 2004. 4. 16. 선고 2002다12512 판결, 대법원 2022. 2. 17. 선고 2019다300095, 300101 판결은 구 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조 제1항이 적용되는 사안에 관한 것으로서 신탁법 제4조 제1항이 적용되는 이 사건에 원용하기 적절하지 않다.

4. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 서경환(재판장) 노태악 신숙희 노경필(주심)