

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다220617(본소) 건물인도

2025다220618(반소) 보증금반환

원고(반소피고), 상고인 겸 피상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인 테헤란

담당변호사 이수학 외 2인

피고(반소원고), 피상고인 겸 상고인

피고(반소원고) 1

피고, 상고인 피고 2

피고들 소송대리인 변호사 김민찬

원 심 판 결 수원고등법원 2025. 11. 19. 선고 2025나12417(본소), 2025나

12418(반소) 판결

판 결 선 고 2026. 5. 8.

주 문

원심판결 중 피고 2에 대한 본소 부분을 파기하고, 이 부분에 관한 제1심판결을 취소

하며, 이 부분 본소를 각하한다.

원고(반소피고)의 상고 및 피고(반소원고) 1의 상고를 모두 기각한다.

원고(반소피고)와 피고 2 사이에 생긴 소송총비용은 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 1 사이에 생긴 상고비용 중 원고(반소피고)의 상고로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 피고(반소원고) 1의 상고로 인한 부분은 피고(반소원고) 1이 각 부담한다.

이 유

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)의 피고 2에 대한 본소에 관한 직권 판단

가. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」(이하 '채무자회생법'이라 한다)에 의하면 파산선고에 의하여 채무자가 파산선고 당시에 가진 국내외의 모든 재산은 파산재단을 구성하고(제382조 제1항), 그 파산재단을 관리 및 처분할 권리는 파산관재인에게 전속한다(제384조). 파산관재인은 파산재단에 속하는 재산을 환가하여 파산채권자들에 대한 배당을 실시할 뿐만 아니라 재단채권 역시 파산재단에 속하는 재산에서 수시로 변제할 의무를 부담한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2015다216444 판결 등 참조). 파산재단에 관한 소송에서 채무자는 당사자적격이 없으므로(제359조), 이미 파산선고를 받은 채무자를 피고로 하여 제기한 소는 부적법한 것으로서 각하되어야 하고, 이 경우 파산선고 당시 법원에 소송이 계속되어 있음을 전제로 한 소송수계신청은 허용되지 않는다(대법원 2018. 6. 15. 선고 2017다289828 판결 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

1) 피고 2는 2023. 2. 16. 수원지방법원 2022하단12793호로 파산선고(파산관재

인 소외인)를 받아 현재 파산절차 진행 중이고, 원고도 위 사건에 파산채권신고서 등을 제출하는 등 파산절차에 참가하고 있다.

2) 원고는 아버지인 피고 2를 대리인으로 하여 2020. 5. 20. 이 사건 부동산을 매수한 다음 2020. 7. 15. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 그 무렵부터 현재까지 피고 2와 그 사실혼 배우자인 피고(반소원고) 1(이하 '피고 1'이라 한다)이 이 사건 부동산을 점유·사용하고 있다.

3) 원고는 2024. 8. 19. 자 내용증명우편으로 피고들의 퇴거를 요구하였고, 나아가 2024. 11. 3. 피고들을 상대로, 공동하여 이 사건 부동산을 인도하고, 이 사건 부동산에 관하여 2022. 5.부터 2024. 10.까지 원고가 대신 납부한 관리비 상당의 부당이득금 및 2024. 9. 2.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 피고들의 점유·사용으로 인한 부당이득금을 지급할 것을 구하는 이 사건 본소를 제기하였다. 이에 대하여 피고들은, 피고 2가 대리한 원고와 피고 1 사이에 체결된 임대차계약에 기하여 정당하게 이 사건 부동산을 점유·사용하여 왔다는 등의 이유를 들어 다투었다.

4) 제1심법원은 피고 2가 이 사건 본소 제기 이전에 파산선고를 받은 사실을 알지 못한 채 2025. 6. 10. 원고의 피고들에 대한 본소청구를 일부 인용하고 피고 1의 반소청구를 기각하는 내용의 판결을 선고하였다. 이에 피고들만 항소하였다.

5) 원심법원은 피고 2가 파산선고를 받은 사실을 알지 못한 채 2025. 10. 1. 변론을 종결하였고, 피고들이 2025. 11. 13. 피고 2에 대한 파산선고 결정정본을 제출하였으나 2025. 11. 19. 피고들의 항소를 모두 기각하고 원심에서 추가된 예비적 반소청구를 일부 인용하는 내용의 판결을 선고하였다.

다. 앞서 본 법리에 위 사실관계를 비추어 살펴보면, 피고 2에 대한 파산선고 전에

개시된 피고 2의 이 사건 부동산 점유로 인한 원고의 피고 2에 대한 이 사건 부동산 인도청구와 부당이득반환청구는 관련 분쟁의 경위와 성격 및 피고 2의 파산절차 경과 등에 비추어 위 파산절차상 환취권의 행사(인도청구권) 및 그 발생시기별로 파산채권 또는 재단채권의 행사(부당이득반환청구권)에 해당한다고 볼 수 있어, 특별한 사정이 없는 한 피고 2에 대한 파산절차상 파산재단에 관한 소송으로 진행함이 상당하다[다만 피고 2의 이 사건 부동산 점유·사용 경과, 파산절차의 진행상황 등을 고려하여 파산 관재인이 법원의 허가를 받아 권리를 포기할 수 있음은 별론으로 한다(채무자회생법 제492조 제12호)]. 따라서 피고 2에 대하여 파산이 선고된 사실을 간과하고 그 파산재단에 관한 권리의 행사를 위하여 당사자적격이 없는 피고 2를 상대로 제기된 이 사건 본소는 부적법하므로 각하되어야 한다.

2. 원고 및 피고 1의 상고이유에 대한 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 임대차계약의 효력이 원고에게 미치지 않고 이 사건 부동산에 관한 사용대차 관계가 존재한다고 하더라도 이는 해지되었으므로 피고 1은 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 2024. 9. 2.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 점유·사용으로 인한 부당이득을 반환하여야 하며, 원고가 이 사건 부동산에 관한 관리비를 부담하기로 합의하였음을 인정할 증거가 없으므로 원고가 대신 납부한 관리비를 부당이득으로 반환하여야 한다고 판단하는 한편, 피고 1이 원고 대신 이 사건 부동산 매수대금 중 186,000,000원을 지출하였으나 그 법률상 원인이 없으므로 원고가 피고 1에게 위 돈을 부당이득으로 반환하여야 한다고 판단하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 부당이득의 성립과 증명책임, 악의의 수익자가 되는 시점, 사용대차, 공동주택관리법상

관리비 납부의무자에 관한 법리를 오해하거나 채증법칙을 위반하여 필요한 심리를 다하지 아니하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

원심판결 중 피고 2에 대한 본소 부분을 파기하되, 이에 대하여는 이 법원이 직접 재판하기에 충분하므로 자판하기로 하여 제1심판결 중 이 부분을 취소하고, 이 부분 본소를 각하한다. 원고의 상고 및 피고 1의 상고는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다. 원고와 피고 2 사이에 생긴 소송총비용은 원고가 부담하고, 원고와 피고 1 사이에 생긴 상고비용 중 원고의 상고로 인한 부분은 원고가, 피고 1의 상고로 인한 부분은 피고 1이 각 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신숙희

주 심 대법관 천대엽

 대법관 서경환

 대법관 마용주