전세권의 성립

1995.2.10. 94다18508 전세권설정등기말소등기

이수동은 정덕용 소유 토지상에 다세대주택 6세대분의 건축공사를 대금 112,708,400원에 도급받으면서 그가 위 건물을 완공한 후 이를 타인에게 직접 분양하여 그 분양대금으로 위 공사비를 충당하기로 약정하였다.

그러나 위 건물이 완공된 후에도 분양이 되지 아니하자 이수동은 위 공사비의 충당을 위하여 그 중 4 세대분을 정종출 등에게 각 전세를 주고(위 각 전세권에 대하여는 1991.5.25. 각 전세권자 명의로 각 전세권설정등기를 경료하여 주었다) 그 전세금 합계 금 84,000,000원을 직접 수령하였다.

하지만 그 전세금만으로는 위 공사비에 충당되지 못하자 나머지 공사비 채권인 금 28,708,400원의 담보를 위하여 그 중 하나인 이 사건 부동산에 대하여 정덕용 명의로 소유권보존등기를 경료함과 동시에 1991.5.25. 권민찬을 전세권자로 하고 전세금을 금 25,000,000원, 존속기간을 1993.5.23.까지로 하는 전세권설정등기를 경료하였다.

그러나 권민찬은 이수동으로부터 도배공사를 하도급받아 시공한 자로서 이수동에게 도배공사 대금채권이 있었을뿐 이 사건 부동산을 인도받아 사용한바 없고, 사실은 정덕용의 아들 정정길이 이 부동산에 거주하여 왔다.

그후 정덕용의 재산상태가 악화되어 이사건 부동산은 임의경매가 되기에 이르렀고, 이영자가 이를 경락받아 1992. 2.7. 그 대금을 모두 납부한다음 권민찬을 피고로하여 전세권설정등기말소를 구하는 소송을 제기하면서, 권민찬은 전세금을 지급한바도 없고, 반환받을 전세금도 없을뿐 아니라 이사건 부동산을 점유하여 사용한바도 없으므로 애초에 전세권을 취득한바 없으니 이사건 부동산에 경료된 전세권설정등기는 원인무효로서 말소되어야 한다고 주장하였다.

권민찬은 어떠한 대응이 가능할까?