

대구지방법원 2022. 11. 30 선고 2021가단122578(본소), 2022가단102571(반소) 판결 [임차권
확인 청구의 소 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 최주희, 김윤호

피고(반소원고)1. 주식회사 B

2. C

피고D

피고들 소송대리인 변호사 이성림

변론 종결2022. 9. 28.

판결 선고2022. 11. 30.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) 주식회사 B, C에게,
가. 별지1 목록 기재 부동산의 1층 중 별지 감정도 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,
20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ부분 254.6㎡, 별지 2목록 기재
부동산의 1층 중 별지 감정도 표시 8, 7, 6, 1, 4, 3, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,
8의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ부분 141.5㎡ 및 2층 78.64㎡, 2층 49.15㎡, 3층 27.77㎡를
각 인도하고,
나. 2022. 6. 14.부터 위 인도완료일까지 월 7,520,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 65,148,923원 및 그 중 65,140,000원에 대하여 2022. 12. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의
비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고) 주식회사 B, C의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 이를 10분하여 그 8은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) 주식회사 B, C, 피고 D이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)가, 별지 1목록 기재 부동산 중 별지 감정도 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 254.6m², 별지 2목록 기재 부동산의 1층 중 별지 감정도 표시 8, 7, 6, 1, 4, 3, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 37, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 99.5m², 2층 127.79m², 3층 27.77m², E 부동산 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 1.1m², F 부동산 중 별지 감정도 표시 5, 6, 7, 8, 5이 각 점을 순차로 연결한 선내 1.5m²에 관하여 임차보증금 2,700만 원, 임차기한 2021. 9. 19., 임료 월 220만 원으로 정함이 있는 임차권자이고, 별지 2 목록 기재 부동산 중 별지 감정도 표시 38, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 381)의 각 점을 순차로 연결한 선내 42㎡에 관하여 임차보증금 1,500만 원, 임차기한 2022. 5. 20., 임료 월 80만 원으로 정함이 있는 임차인임을 각 확인한다.

반소 : 주문 제1의 가,나항 및 원고는 피고(반소원고, 이하 피고라 한다) 주식회사 B, C에게 127,840,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 '피고회사'라 한다)과 피고 C은 2021. 1. 14. 별지 1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 1부동산'이라 한다)에 관하여 G, H로부터 매매를 원인으로 하여, 2020. 12. 10. 별지 2목록 기재 부동산(이하 '이 사건 2부동산'이라 하고, 이 사건 1,2부동산을 통칭하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 H로부터 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 한편, G, H와 피고 D 사이에 2016. 9. 19. 이 사건 1부동산 및 이 사건 2부동산 중 일부(면적 합계 350㎡)에 관하여, 임차보증금 2,700만 원, 월세 220만 원, 기간 2016. 9. 20.부터 2018. 9. 19.까지로 하여 임대차계약서가 작성되었고2), H와 피고 D 사이에 2015. 4. 21. 이 사건 2부동산 중 42㎡에 관하여, 임차보증금 1,500만 원, 월세 80만 원, 기간 2015. 5. 19.부터 2017. 5. 20.까지로 하여 임대차계약서가 작성되었다(이하 위 임대차계약을 "이 사건 각 임대차계약"이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

- 1) 원고는 2009.경 이 사건 각 부동산의 관리인인 I와 이 사건 1부동산 중 일부와 2부동산 중 1, 2층 일부 합계 350㎡에 대하여 원고 명의로 임대차계약을 체결하였다.
- 2) 원고는 2014.경 I에게 피고 D 명의로 임대차계약을 체결하자고 요청하여 I와 피고 D 명의로 종전 임차건물 350㎡에다가 추가로 나머지 2층을 포함하여 이에 대하여 임대차계약을 체결하였고, 2015. 4.경에도 위와 같은 경위로 피고 D 명의로 이 사건 2부동산 중 일부 42㎡에 대하여 임대차계약을 체결하였는 바, I는 임차인은 명의자인 피고 D이 아니라 원고임을 잘 알고 있었으므로 계약당사자는 원고라고 할 것이다.
- 3) I는 2018. 5.경 원고와 사이에 위 각 임대차계약서와 동일한 내용으로 구두로 임대차계약을 체결하였고, 원고는 2020. 봄 무렵 I에게 계약갱신요구를 하여 이후 계속하여 위 임대차목적물을 점유, 사용해 오고 있다.
- 4) 이후 피고회사와 피고 C이 이 사건 각 부동산을 양수하였는바, 원고는 상가건물임대차보호법상

대항력을 갖춘 임차인이므로, 위 피고들이 종전 임대인의 지위를 승계하였고, 설령 그렇지 않다고 하더라도 위 피고들은 양도인으로부터 위 각 임대차계약상의 임대차보증금 반환채무를 승계받기로 한 특약에 따라 임대인의 지위를 승계하였다.

5) 그럼에도 피고들이 원고의 임차권을 다투고 있으므로 이 사건 소로써 원고의 임차권의 확인을 구한다.

나. 판단

1) 피고들은, 원고가 J, K와 동업관계에 있다고 주장하고 있는바, 이에 따르면 위 부동산에 대한 임차권은 동업자들의 합유재산에 속하므로, 원고 단독으로 제기한 이 사건 소는 부적법하다고 주장하나, 원고의 주장은 J, K이 모두 동업관계에서 탈퇴하여 원고가 단독 임차인이라는 취지이므로 위 주장은 이유 없다.

2) 원고가 2009.경 원고 명의로 임대차계약을 체결한 사실이 있다고 하더라도 앞서 본바와 같이 이 사건 각 임대차계약의 당사자는 피고 D으로 되어 있고, 임대인 또는 임대인을 대리한 I와의 사이에 위 계약서의 내용에도 불구하고 임대차계약의 당사자를 원고로 하기로 하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 위 임대차계약의 당사자는 피고 D이라고 보아야 할 것이다.3) 3) 이후 원고는 2018. 5.경 구두로 원고와 I 사이에 임대차계약을 체결하였다고 주장하나, 앞서 든 증거들에다가 갑 제5, 6호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, 원고가 이 사건 각 임대차계약서상의 임차인을 피고 D에서 원고로 변경해 달라고 요청하였으나 임대인이 이를 거절한 점, 당시 원고 명의로 H와 사이에 임대할 부분을 '이 사건 1부동산 중 42㎡'4) 로 하여 임대차계약서를 작성하였으나, 위 임대할 부분은 종전 임대차계약 상의 임차목적물 중 작은 부분에 불과하고, 위와 같이 임대차계약서를 작성한 것은 원고 명의로 사업자등록을 하기 위한 목적으로 작성된 것으로 보이는 점 등에 비추어 원고가 주장하는 사정들5) 만으로는 위 주장을 인정하기 어렵다 할 것이다.

4) 위와 같이 원고가 종전 임대인과의 사이에서 임대차계약의 당사자로 보기 어려우므로, 종전 임대인으로부터 이 사건 각 건물을 양수한 피고들이 임대인의 지위를 승계하였다는 주장은 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고회사와 피고 C이 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본바와 같고, 원고가 위 피고들이 위 각 부동산의 소유권을 취득하기 이전부터 현재까지 이 사건 1부동산의 1층 중 별지 감정도 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ부분 254.6㎡, 이 사건 2부동산의 1층 중 별지 감정도 표시 8, 7, 6, 1, 4, 3, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부분 141.5㎡⁶⁾ 및 2층 78.64㎡⁷⁾, 2층 49.15㎡⁸⁾, 3층 27.77㎡⁹⁾(이하 '이 사건 각 점유부분'이라 한다)를 점유, 사용해 오고 있는 사실, 이 사건 각 점유부분의 2021. 1. 14.기준 임료는 월 752만 원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 한국국토정보공사 대구동부지사의 측량감정결과, L의 임료감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

나. 위 인정사실에 의하면, 원고는 피고회사, 피고 C에게 이 사건 각 점유부분을 인도하고, 2021. 1. 14.부터 2022. 6. 13.까지의 임료 상당액인 1억 2,784만 원(752만 원 × 17개월) 및 이에 대한 지연손해금과 2022. 6. 14.부터 위 각 점유부분 인도 완료일까지 월 752만 원)의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

다. 원고는 위 피고들에게 임차료를 매달 지급하였다고 주장한다. 살피건대 갑 제16호증의 기재에 의하면, 원고는 피고들에게 2022. 3. 17.부터 2022. 7. 20.까지 합계 6,270만 원을 임차료 명목으로 지급한 사실을 인정할 수 있고, 위 돈은 위 부당이득금에서 공제함이 상당하므로 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라. 원고는 원고의 건물 인도 의무와 위 피고들의 임대차보증금 반환의무는 동시이행관계에 있다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고를 임차인으로 보기는 어려우므로 위 주장은 이유 없다.7) 마. 따라서 원고는 피고회사, 피고 C에게 이 사건 각 점유부분을 인도하고, 임료 상당 부당이득금으로써 2022. 6. 14.부터 위 각 점유부분 인도완료일까지 월 752만 원의 비율로 계산한 돈과 65,148,923원{6,514만 원(1억 2,784만 원 ~ 6,270만 원) + 이 사건 판결 선고일인 2022. 11. 30. 1일의 민법상 지연손해금 8,923원(6,514만 원 × 1/365 × 0.05)} 및 그 중 6,514만 원에 대하여 이 사건 판결 선고일 다음날인 2022. 12. 1.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고 본소 청구 : 기각

피고회사, 피고 C의 반소청구 : 각 일부 인용

판사김범준

별지

1) 별지 감정도 중 36번과 37번을 연결한 선의 중간부분에 39번, 31번과 30번을 연결한 선 중간부분에 38번의 점을 표시하였다.

2) 이 임대차계약서 특약사항에 "존속기간의 변경 또는 추가된 내용 외 다른 사항은 원계약서(2014. 9. 13. 작성분)에 따른다"고 기재되어 있고, 원고는 2014. 피고 D 명의로 임대차계약을 하였다고 주장하고 있는바 이에 비추어 보면, 이 임대차계약서는 2014. 9. 13.자 원계약서 작성 후 갱신하면서 작성된 것으로 보인다.

3) 원고는 J, K, 피고 D 등과 동업으로 사업을 하였던 것으로 보이는데, 원고와 동업자들 간의 내부협약에 따라 피고 D를 임차인으로 하기로 하고 D 명의로 임대차계약을 했던 것으로 보인다.

4) 이 임대차계약서에는 임대할 부분이 이렇게 기재되어 있는데, '이 사건 1부동산'은 '이 사건 2부동산'의 오기로 보인다.

5) 원고가 실제로 점유 사용하고 있다는 점, 원고가 임차보증금을 마련했고 월세를 지급했다는 점, 원고에게 월세에 관한 세금계산서를 발행교부 해 주었다는 점을 말한다. 또한 원고는 2018. 5.경 이후의 월세 지급, 세금계산서 관련 자료를 제출하고 있는데, 이는 원고와 동업자들의 합의에 의해 원고가 이 사건 각 부동산에 있는 점포를 운영하기로 함에 따라 이와 관련된 월세 등을 부담하게 된 것으로 보일 뿐이다(앞서 본바와 같이 원고와 종전 임대인 사이에 임차인 변경에 관한 합의가 성립되지 않은 이상 원고가 이런 연유로 월세를 부담하게 된 사실만으로 임차인 변경이 이루어졌다고 할 수는 없다)

6) 위 ㄷ, ㄹ 부분은 건물내벽선을 기준으로 측량한 것이다.

7) 원고는 임대차보증금을 감안하여 임료 상당액을 산정하여야 한다는 취지로 주장하나, 앞서 본바와

같이 원고를 임차인으로 보기는 어려우므로 위 주장은 이유 없다.