

대구지방법원 2015. 10. 16 선고 2015가단7746 판결 [임차권확인 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 9. 4.

판결 선고 2015. 10. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고는 별지 목록 기재 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 임차권에 기한 임대차보증금반환청구채권에 관하여 채권양도의 의사표시를 하고, C(대구 동구 D)에게 채권양도의 통지를 하라.

이 유

1. 원고의 주장

가. 원고가 약 7년전부터 피고의 모친인 E과 동거생활을 하던 중 C 소유의 대구광역시 동구 F[도로명 주소 : 대구광역시 동구 D] 세멘벽돌조 슬래브지붕 2층건 점포 및주택 중 1층 24평 1작(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 임차하여 이사를 하면서 2010.8. 30.자로 임대인 C와 임대차보증금 2,500만 원, 임대차기간 24개월로 정한 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 당시 원고는 전처와 이혼을 한 상태였으나, E은 사실상 이혼을 한 상태이나 법률상으로는 이혼이 되지 않은 상태라 원고나 E의 명의를 노출하기 곤란한 사정이 있어 E의 장녀인 피고의 명의를 빌려 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 임대차보증금2,500만 원은 원고가 C에게 지급하였으며, 그 때부터 현재까지 원고가 이 사건 주택에 서 거주하고 있다.

다. 그러므로 이 사건 임대차계약의 실질적인 임차인은 원고라 할 것인데, 단순히 명의만 빌려준 피고가 임대인 C에게 자신이 임차인이라고 주장하며 임대차보증금반환채권에 대하여 권리를 주장하고 있다.

라. 따라서 피고에 대하여 이 사건 임대차계약에 기한 임차권이 원고에게 있음을 확인을 구하고, 원고가 임대차보증금을 반환받기 위하여 위 임대차보증금반환채권에 대한 채권양도 및 양도통지의 의사표시를 구한다.

2. 판단

가. 일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당하고, 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받은 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 참조).

그러므로 살피건대, 이 사건 주택에 관하여 2010. 8. 30.자로 임대차보증금 2,500만원, 임대차기한 24개월, 임대인 C, 임차인 피고로 기재된 임대차계약서가 작성된 사실을 당사자 사이에 다툼이 없는 바, 위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, 위 임대차계약서의 기재 내용에 의하여 위 임대차계약상의

임차인은 피고라 할 것이다.

나. 이에 대하여 원고는 임대차보증금이 원고의 돈으로 지급되었으므로 실제 임차인은 원고라는 취지로 주장하고, 갑 제4호증의 기재에 의하면, 임대인 C가 원고로부터 이 사건 임대차보증금 2,500만 원을 전달받은 사실은 인정된다.

그러나 갑 제3, 4호증의 각 기재 및 변론전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 위 임대차보증금 전달 당시 E도 동석한 점, E이 C에게 딸인 피고 명의 로 임대차계약을 체결한다는 점을 고지한 점, 원고가 2014. 6. 3.에야 이 사건 주택에 주민등록전입신고를 한 점과 원고가 위 임대차보증금 2,500만 원을 마련한 경위에 대하여 상세한 주장, 입증이 없는 점 등의 사정에 비추어 위와 같이 임대인 C가 원고로 부터 이 사건 임대차보증금 2,500만 원을 전달받은 사실과 갑 제4, 6호증의 각 기재만으로는 위 임대차보증금이 원고의 돈으로 지급되었으며 실제 임차인인은 원고라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 따라서 원고가 이 사건 임대차계약상의 임차인임을 전제로 한 원고의 이 사건청구는 나머지 점에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 서영애

별지 목록

1. 임대차목적물 : 대구 동구 D 세멘벽돌조 슬래브지붕 2층건 점포 및 주택
1층 24평 1작, 2층 주택 14평 2홉 2작
2. 임대인 : C
2. 임차인 : B
3. 임대차보증금 : 25,000,000원
4. 임대차계약일 : 2010. 8. 30. 끝.

