

서울남부지방법원 2022. 2. 16 선고 2020가합835 판결 [임차권존재확인]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김경민

피 고 B

피고승계참가인 C

피고 및 피고승계참가인의 소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 최윤석, 최유진

피고 및 피고승계참가인의 소송복대리인 법무법인 백승

담당변호사 이강혁

변 론 종 결 2022. 1. 14.

판 결 선 고 2022. 2. 16.

주 문

1. 원고의 피고에 대한 주위적 청구와 피고승계참가인에 대한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 승계참가로 인한 비용을 포함하여 모두 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 원고와 피고 사이에 서울 구로구 D, E동 F호에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2022. 6. 25.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

예비적으로, 원고와 피고승계참가인 사이에 서울 구로구 D, E동 F호에 관하여 피고승계참가인을 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2022. 6. 25.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초적 사실관계

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 병 제1, 4, 5, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2018. 5. 1. 피고와 사이에 피고 소유이던 서울 구로구 D, E동 F호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 임대차기간 2018. 6. 26.부터 2020. 6. 25.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 정하여 임차하기로 하는 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 원고는 그 무렵 소외 주택도시보증공사의 전세금안심대출보증 하에 소외 주식회사 G(이하 ‘G은행’이라 한다)으로부터 대출을 받아 피고에게 임대차보증금을 지급하였고, 2018. 5. 16. 이 사건 아파트에 대한 임대차보증금반환채권을 주택도시보증공사에 양도하였으며, 2018. 5. 29. 피고에게 위 채권양도사실을 통지하여 그 통지가 피고에게 도달하였다.

다. 원고는 2018. 6. 26.경 피고로부터 이 사건 아파트를 인도받았고, 이 사건 임대차계약 기간만료 이후에도 이 사건 아파트에 거주하고 있다.

라. 피고는 이 사건 임대차계약 기간만료일인 2020. 6. 25. 주택도시보증공사의 대리인인 G은행에

임대차보증금 295,000,000원을 반환하였다.

마. 피고는 2021. 9. 1. 피고승계참가인에게 이 사건 아파트를 매매대금 755,000,000원에 매도하였고, 피고승계참가인은 2021. 11. 3. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 원고의 피고에 대한 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 임대차계약의 기간만료 1개월 전까지 원고에게 갱신거절통지를 하지 않았으므로, 이 사건 임대차계약은 구 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 묵시적으로 갱신되어 기존과 동일한 조건으로 2년간 연장되었다. 따라서 원고는 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2022. 6. 25.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재한다는 확인을 구한다.

나. 관련 법률

구 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제6조 제1항은 “임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.”라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 “제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.”라고 규정하고 있다.

다. 판단

그러므로 피고가 이 사건 임대차계약 기간만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않았는지에 관하여 살피건대, 갑 제1 내지 8호증, 갑 제9호증의 1 내지 6, 갑 제10 내지 14호증의 각 기재, 이

법원의 G은행에 대한 사실조회결과만으로 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 병 제2, 3, 6호증1), 갑 제2, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고의 아내는 2020. 3. 16. 13:00경 원고에게 전화하여 ‘피고 부부가 거주하고 있는 전셋집 주인이 그 집을 매매한다고 하여 자신들도 어쩔 수 없이 이 사건 아파트를 매매하게 되었다. 본의 아니게 도미노처럼 이렇게 되어 죄송하고, 부동산에서 연락이 오면 집을 보여줘라. 집이 매매가 되면 이사기간을 충분히 줄 테니 이사를 가 달라’는 취지로 말한 사실, ② 피고의 아내는 같은 날 13:35경 원고에게 이 사건 임대차계약의 기간만료일을 상기시키며 “2020. 6. 25.까지입니다. 도미노라 저희도 난감하네요. 의도치 않게 불편을 드리게 되어 너무 죄송해요.”라는 문자메시지를 보낸 사실, ③ 피고의 아내는 2020. 5. 6. 및 2020. 5. 12. 원고와 통화하면서 ‘집이 매매가 안 되고 있는데 그 사이 임대차기간이 종료하더라도 중간에 집이 매매가 되면 이사기간을 충분히 줄 테니 그때 이사 가면 될 것 같다’는 취지로 말한 사실, ④ 피고는 2020. 6. 15. 원고와 통화하면서 ‘더 이상 시간을 이렇게 불확실하게 갈 수는 없을 것 같으니 3개월 정도 시간을 주고 보증금을 반환하는 것으로 해서 집을 비워달라’고 하였고, 이에 원고는 ‘2020. 6. 25. 지나서 3개월 연장이라고 하면 전세대출에 중도상환수수료가 발생할 것 같다’고 하였으며, 피고는 ‘만기를 3개월로 하면 중도상환수수료가 안 나오는 것으로 알고 있다. 만약 불가피한 부분이 있으면 이야기해 달라’고 한 사실, ⑤ 원고의 남편과 피고는 2020. 6. 18. 통화하면서 이 사건 임대차계약의 향후 처리 및 묵시적 갱신 여부에 관하여 대립한 사실, ⑥ 피고는 2020. 6. 24. 원고에게 ‘본인은 2020. 3. 16. 전세계약 만료시 만기연장이 불가함을 통보하였습니다. 전세계약이 2020. 6. 25.자로 만료됨에 따라 계약만료일까지 위 아파트를 명도해줄 것을 요청합니다. 명도를 거부할 경우 전세보증금을 반환할 예정입니다.’라는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편이 그 무렵 원고에게 도달한 사실, ⑦ 이 사건 임대차계약을 중개했던 H부동산 중개소 직원 I, J은 ‘2020. 3. 16. 오전 피고의 아내는 이 사건 아파트를 매물로 내놓을 것이고, 이로 인해 임차인과의 전세계약 갱신은 불가하다고 하였다. 이에 피고의 아내에게 해당 사실을 빨리 임차인에게 알리고 매매가 되는 경우 임차인을 배려하여 충분한 이사기간을 주는 방향으로 진행하라고 조언하였고, 이후 기존 전세계약은 갱신이 불가하다는 전제하에 이 사건 아파트 매매를 주선해왔으며, 임차인도 그렇게 알고 있었다’는 취지의 진술서를 작성하여 제출한 사실을 각

인정할 수 있다.

구 주택임대차보호법 제6조 제1항은 임대인이 일정한 기간 내에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우 종전의 임대차계약이 동일한 조건으로 갱신될 것이라는 임차인의 신뢰를 보호하기 위한 취지에서 마련된 규정이다.

그런데 위 인정사실에 나타난 다음과 같은 사정 즉, ① 피고의 아내는 2020. 3. 16. 원고에게 ‘집이 매매가 되면 이사기간을 충분히 줄 테니 이사를 가 달라’고 말하였는데, 이는 그 자체로 이 사건 임대차계약이 임대차기간이나 특약사항 등에 있어 종전과 동일한 조건으로 갱신되지 아니할 것임을 전제하고 있는 점, ② 위와 같은 통지는 적어도 구 주택임대차보호법 제6조 제1항의 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지에 해당한다고 보일 뿐 아니라, 원고가 위와 같은 통지를 받은 이상 이 사건 임대차계약이 종전과 동일한 조건으로 갱신될 것이라는 신뢰를 가졌다고 보기 어려운 점에 비추어 보면, 피고가 이 사건 임대차계약 기간만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않았다고 보기 어렵다.

원고는, 피고의 아내가 한 통지는 피고의 의사표시로 볼 수 없다는 취지로도 주장하나, 부부는 일상의 가사에 관하여 서로 대리권이 있는 점(민법 제827조 제1항), 원고도 이 사건 임대차계약에 관하여 피고의 아내와 상의하는 등 피고의 아내가 하는 의사표시가 피고의 대리인으로서 한 것임을 알았거나 알 수 있었다고 보이는 점(민법 제115조 단서, 제114조 제1항) 등을 고려하면 위 통지는 피고의 의사표시로 볼 수 있다 할 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

따라서 이 사건 임대차계약이 구 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 묵시적으로 갱신되었음을 전제로 한 원고의 피고에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

3. 원고의 피고승계참가인에 대한 예비적 청구에 관한 판단

가. 승계참가신청의 적법 여부

1) 원고의 주장

피고승계참가인은 소송신탁 또는 임대차보증금반환의무를 면탈할 목적으로 피고와 이 사건 아파트에 관하여 통정허위표시로 매매계약을 체결하였거나, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 반하는 명의신탁계약을 체결한 것이다. 따라서 피고승계참가인은 피고로부터 이 사건 소송목적인 권리를 적법하게 승계하였다고 볼 수 없으므로, 그 승계참가신청은 부적법하다.

2) 판단

살피건대, 피고승계참가인이 2021. 9. 1. 피고로부터 이 사건 아파트를 매매대금 755,000,000원에 매수한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제18호증의 기재에 의하면, 피고승계참가인이 2021. 11. 3. 이 사건 아파트에 관하여 채무자 피고승계참가인, 채권자 피고, 채권최고액 430,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마친 사실은 인정된다.

그러나 위 인정사실만으로는 피고가 피고승계참가인으로 하여금 소송행위를 하게 하는 것을 주목적으로 소송신탁을 하였다거나, 피고와 피고승계참가인이 2021. 9. 1. 체결한 매매계약이 통정허위표시라거나 피고와 피고승계참가인 사이에 명의신탁약정이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 청구원인에 대한 판단

1) 원고의 주장

원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약은 구 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 묵시적으로 갱신되어 기존과 동일한 조건으로 2년간 연장되었고, 피고승계참가인은 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였으므로, 원고는 피고승계참가인과 사이에 이 사건 아파트에 관하여 피고승계참가인을 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2022. 6. 25.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재한다는 확인을 구한다.

2) 판단

먼저 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약이 구 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 묵시적으로 갱신되었는지에 관하여 보건대, 앞서 살펴본 바와 같이 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건

임대차계약 기간만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 하지 않거나
계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않았다고 인정하기에 부족하고,
달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 임대차계약은 구 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라
묵시적으로 갱신되었다고 보기 어렵다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 피고승계참가인에 대한 예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이
이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 주위적 청구와 피고승계참가인에 대한 예비적 청구는 모두 이유 없어
이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상규, 판사 이효신, 판사 김세이

1) 피고와 피고승계참가인의 소송대리인이 동일하므로, 피고와 피고승계참가인이 제출한 증거는
서로 원용하는 것으로 본다.