

전주지방법원 2018. 10. 24 선고 2017가단30417 판결 [임차권 존재 확인 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 전북개발공사

변론 종결 2018. 10. 17

판결 선고 2018. 10. 24

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고에 대한 관계에서, 원고에게 <전북 완주군 B아파트 ○○동 ○○호(이하 편의상 '○○아파트'라고 한다)>의 임차권 ( 임대차보증금 69,399,000원, 월 차임 367,600원, 기간 2018. 6. 27.까지)이 현재 존재함을 확인한다.

이 유

1. 이 사건 소의 적법 여부에 대한 판단

직권으로 살피건대, 원고가 2013. 12. 27.경 피고로부터 임차한 이 ○○아파트에 관한 임대차계약이 2016. 6. 하순경 서로 합의 하에 갱신되어 그 임대차계약기간이 2018. 6. 27.까지로 연장되었는데(이하 편의상 위와 같이 갱신된 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라고 한다), 피고가 2017. 9. 중순경 원고에게 이 사건 임대차계약의 <계약일반조건> 제10조 제1항 제7호 등에 따라 이 사건 임대차계약을 해지할 뜻을 알린 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 위 임대차계약 해지의 적법 여부를 놓고 양쪽이 그 동안 치열한 공방을 벌인 이 사건에서, 갑 2의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약의 <계약특수조건> 제1조에는 "임대인은 공공주택 특별법에서 정한 입주대상요건에 적합한 임차인과 2년 단위로(단,.....) 임대차계약을 갱신할 수 있다.

이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 만료일 1월전까지 임대차계약 갱신의사를 통보하여야 한다/'라고 되어 있는 사실이 인정되는데, 원고가 내세우는 이 사건 청구원인의 옳고 · 그름을 놓고 심리하는 도중 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차기간이 지난 반면, 앞에 나온 <계약특수조건> 제1조에 따라 '피고가 원고에게 새로운 임대조건을 제시하고, 원고가 그 새로운 임대조건을 수락하면서 원고에게 임대차계약 갱신의사를 통보하였다는 점'을 인정할 만한 증거가 없는 이상, 이 사건 임대차계약은 2018. 6. 27.경 그 계약기간이 만료되면서 이 사건 임대차계약에 의하여 성립한 원고의 임차권은 적법하게 소멸된 것으로 볼 수밖에 없는 상황에서, 이 사건 임대차계약을 갱신하려는 노력을 하지 않은 채 임차권의 존재 확인만 구하는 것은 현재의 권리 또는 법률상 지위에 대한 위험이나 불안을 제거하기 위하여 유효하고도 적절한 수단이라고 평가할 수 없으므로, 이미 종료된 이 사건 임대차계약에 기초하여 원고에게 여전히 이 ○○아파트의 임차권이 존재한다는 확인을 구하는 이 사건 소는 소송계속 중 그 '즉시확정의 법률상 이익'이 소멸되어 부적법하게 되었다(뿐만 아니라, 설령 이 사건 소가 적법하다는 전제 아래 원고가 이 사건 청구원인으로 내세우는 주장을 과연 받아들일 수 있는지 여부에 대하여 보더라도, 이 ○○아파트는 이른바 '공공 임대주택'으로서 이를 임차하기 위한 자격요건이 엄격하게 명시되어 있는데, 비록 원고가 2016.3.17. 남원시 C, D 지상 다가구주택 중 1/3 지분에 관하여 이전등기를 마치게 된 실질적 등기원인이 당시 공유자들 사이에 내부적으로 이루어진 이른바 '양도담보계약'이었다고 하더라도, 그러한 사정은 공공 임대주택인 이 ○○아파트의 '청약 불가사유

및 임대차계약의 해지사유·갱신거절사유'에 해당된다고 볼 여지가 충분한 반면, 피고가 한 위 임대차계약 해지를 부적법하다고 평가할 정도의 예외적으로 특별한사정에 해당한다고 보기도 어려울 뿐더러, 이 사건 임대차계약은 그 계약기간이 이미 지나 종료되었으므로, 원고의 위 주장도 그대로 받아들이기 어려움).

2. 결론

따라서 이 사건 소는 부적법하고 그 흠을 보완하기도 어려우므로 이를 각하한다.

판사 박관근