

창원지방법원 진주지원 2017. 1. 12 선고 2016가단30988 판결 [임차권확인청구]

재판경과

창원지방법원 2017. 9. 12 선고 2017나51010 판결

창원지방법원 진주지원 2017. 1. 12 선고 2016가단30988 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2016. 11. 24.

판결 선고 2017. 1. 12.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

별지목록 기재 부동산에 관하여 원고와 피고 사이에 2012. 10. 19.자 임대차 기간 2012. 10.

23.부터 2017. 2. 7.까지, 차임 연 36,000,000원으로 정한 임대차 계약에 따른 임차권이 원고에게

있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 10. 19. 피고로부터 별지목록 기재 토지와 건물을 임차보증금 100,000,000원, 차임 연 36,000,000원, 임대차 기간 2012. 10. 23.부터 2017. 2. 7.까지로 하여 임차하였으며, 임대차의 주요조건은 다음과 같았다(이하 위 임대차를 '이 사건 임대차'라 한다).

제5조 임차인이 연세 선지불을 1개월 연체하거나 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 타인에게 양도할 경우 조건 없이 본 계약을 해지한다.

단서 나. 임대인에게 부과되는 부가세, 종합소득세, 재산세, 건보료(이하 '공과금 등'이라 한다)는 임차인이 납부한다.

다. 점포, 전대 토지사용승낙, 인감증명 2017. 2. 7.가지만 사용 임차인 요구 임대인 제공한다.

라. 전대인과 전차인의 전대보증금은 임대인과 무관, 전차인 토지사용기간 준수는 전대인이 책임진다.

나. 원고는 2012. 12. 1. 무렵부터 피고의 동의를 받아 11개 업체에 별지목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 각 점포를 전대하였다.

다. 피고는 2015. 10. 5. 내용증명 우편으로 원고에게 차임 및 국·지방세의 미납을 이유로 한 임대차 계약의 해지를 통지하였다.

라. 피고는 2015. 11. 16. 내용증명 우편으로 원고에게 원고가 C에게 이 사건 임대차의 임차권을 무단양도하였다면서 임대차 계약의 해지를 통지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

다음과 같은 이유로 피고는 부당하게 이 사건 임대차의 해지를 주장하면서 원고의 임차인 지위를 부정하고 있으므로 원고는 위 임대차의 임차인 지위 확인을 구한다.

원고는 논이었던 별지목록 기재 토지에 자동차매매사업장을 조성한 후 중고자동차 매매업자들에게 전대하는 임대사업을 목적으로 이 사건 임대차 계약을 맺었다. 그런데 피고가 전차인들 영업에 필요한 토지사용승낙서 제공에 협조하지 않아 전대차가 원활하게 이뤄지지 못하였으므로 원고는 피고에게 이 사건 임대차 계약 상의 공과금 등의 지급을 거절한 것이고, 2014. 10. 무렵 이후부터는 피고가 원고 측에서 제공하는 공과금 등의 수령을 거절하였는바, 공과금 등의 미지급을 이유로 한 임대차 해지는 신의칙에 반한다.

원고는 C에게 이 사건 임차권을 양도한 것이 아니라, 전대권한을 위임하였을 뿐이다. 즉, 원고의 전차인들에 대한 전대료청구채권을 원고의 채권자가 압류하는 등의 사정으로 원고 이름으로 세금계산서를 발급할 수 없어 부득이 C의 이름으로 전대차계약서를 쓰고 전대료 또한 C이 수령하게 된 것이다. 설령 원고가 C에게 임차권을 양도하였다고 하더라도 이는 원·피고 사이의 신뢰관계를 파괴하는 배신행위라고 볼 수 없다. 따라서 피고가 C에게 임차권을 양도하였다면서 이 사건 임대차의 해지를 주장하는 것은 부당하다.

나. 판단

살피건대, 갑 제6호증의 기재는 믿지 아니하고, 을 제8호증의 2의 일부 기재만으로는 원고의 주장과 같이 원고가 C에게 전대권한을 위임하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

한편, 원·피고가 이 사건 임대차 계약 제5조에서 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 타인에게 양도할 경우 조건 없이 계약을 해지하기로 합의하였음은 앞서 본 바와 같고, 을 제 7, 8, 11, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때 원고가 2014.

12. 무렵 C에게 이 사건 임차권을 양도하였음을 인정할 수 있다.

① 이 사건 건물 각 점포에 관하여 2014. 12. 1.자, 2014. 12. 31.자, 또는 2015. 1. 31.자로 D 등을 임차인으로 한 임대차계약서가 작성되었는데, 임대인 란에는 주식회사 E(이하 'E'라 한다)의 직인이 찍혀있거나 C의 이름과 서명이 쓰여 있고, 당시 E의 대표이사는 F, 사내이사는 C이었다. ② 이 사건 건물 각 점포의 전차인 D외 9명, E, C은 2015. 11. 5. 그때까지 미납한 전차료를 C에게 지급하기로

하고, 추후 전차료는 E와 C이 위임한 G의 농협 계좌로 입금하기로 합의하였다. ③ C은 2014. 12. 1. 위 D등 6명에게 '2014. 11. 1. 10,000,000원을 수령하고 전세금으로 보관하고 있다. 계약기간 만료 후 돌려 주겠다'는 내용의 각 현금보관증을 써 주었다. ④ 2014.말부터 2015. 하반기 무렵까지 D 등 3명의 전차인들은 E의 계좌로 차임을 지급하였다.

그리고 원고가 이에 관하여 피고의 동의를 받았다거나, 이러한 임차권 양도가 원·피고 사이의 신뢰관계를 파괴하는 배신행위가 아니라고 볼만한 특별한 사정이 있음을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 원고는 C에게 이 사건 임차권을 양도한 2014. 12. 무렵부터, 또는 늦어도 피고가 원고에게 임차권 무단양도 등을 이유로 이 사건 임대차 계약의 해지를 통지한 2015. 11. 16. 이후 무렵부터 이 사건 임대차에 관한 임차권을 가지고 있지 아니하다고 봄이 상당하므로 원고의 주장은 이유 없다(원고에게 임차권이 없다고 본 이상 공과금 등의 미지급을 이유로 한 임대차 해지는 신의칙에 반한다는 주장 부분에 관하여서는 따로 판단하지 아니한다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사이지형

별지