

서울남부지방법원 2017. 6. 23 선고 2016가단41436 판결 [임차권확인 및 부당이득금]

전 문

원고(선정당사자) A

피 고 1. B

2. C

3. D

변론 종결 2017. 5. 19.

판결 선고 2017. 6. 23.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 피고 B에 대한 소를 각하한다.
2. 원고(선정당사자)의 피고 C, D에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B은 E 소유의 별지 부동산 목록 기재 지하 F주점에 관하여 별지 채권 목록 기재임대차보증금반환채권에 대한 1/2지분이 원고(선정당사자, 이하 '원고'라고만 한다)의권리임을 확인하고, 나머지 1/2지분이 권리가 2012. 9. 28.자로 선정자 G(이하 '선정자'라고만 한다)에게

승계되었음을 확인한다.

원고와 선정자에게 피고 C는 13,510,972원, 피고 D는 10,133,229원 및 이에 대하여 2014. 10. 25.부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2002. 6. 5. 별지 목록 기재 부동산 중 지하전체(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 임차하여 'F주점'을 운영하던 H에게 권리금을 지급하고 위 영업을 양수하였다.

나. 원고는 2012. 7. 5. E으로부터 보증금 5,000만 원, 차임 월 250만 원(부가세 별도), 기간 2014. 7. 4.까지로 하여 이 사건 부동산을 임차하면서 임차인을 원고 및 피고 B으로 하였다.

다. 원고는 E에게 2012. 7. 5.경 보증금 전액을 지급하였다.

라. 위 F주점의 사업자등록증 및 영업허가증상 명의자는 피고 B으로 되어 있다.

마. 피고 B은 2012. 7. 5.경 원고에게 "F주점(유흥주점)는 현재 피고 B 앞으로 계약서 및 사업자등록이 되어 있으나, 앞으로 원고에게 계약서 및 사업자등록 등 모든 권한을 위임합니다. 상기 업소 매매권과 권한 또한 원고에게 있습니다"라고 기재된 위임장을 작성하여 교부하였다.

바. 피고 B은 2012. 9. 26.경 선정자로부터 1억 5,000만 원을 차용하였는데, 2012. 9.28.경 이 사건 임대차계약서의 공동임차인란에 기재된 원고의 성명이 삭제되고 다른 공동임차인으로 선정자가 기재되었다(위 임차인 변경에 임대인 E이 동의하였는지는 알수 없다).

사. 원고와 피고 B은 2013. 2. 7. F주점 운영에 관한 지분투자약정을 하고 이를 공증하였다.

아. 원고는 2014년경 피고 B과 성명불상자를 사문서변조 등 혐의로 고소하였으나 2014. 5. 19.경 피고 B에 대하여는 기소중지 결정이, 성명불상자에 대하여는 혐의없음결정이 내려졌다.

자. 원고와 선정자는 2014. 3. 26. F주점을 새로이 임차하여 F주점의 영업허가증 및사업자등록

명의를 원고로 하여 영업을 하고 추후 이를 처분할 시 이익을 분배하기로 하는 합의를 하였다.

차. E은 2014. 7. 7. 서울남부지방법원에 '위 임대차계약에 기한 연체차임을 공제한 나머지 보증금 47,250,000원 중 공동임차인 피고 B에게 반환해야 할 임차보증금 23,625,000원에 대하여 피고 D의 채권압류 및 추심명령(청구금액 3,000만 원), 피고 C의 채권압류 및 추심명령(청구금액 4,000만 원) 결정문이 이미 도달(D 2013. 8. 6., 피고 C 2014. 1. 3.)되었음'을 이유로 위 금원을 공탁하였다.

가. 위 공탁금에 대한 배당절차사건(서울남부지방법원 1)에서 2014. 10. 24. 피고 D에게 10,133,229원, 피고 C에게 13,510,972원이 배당되었고, 원고와 선정자는 2014. 8. 1. 피고 B의 위 임대차보증금반환채권에 대하여 가압류결정을 받고 배당요구하였으나 배당받지 못하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증(가지번호 포함), 을나 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구

가. 원고와 선정자의 주장

원고가 피고 B에게 속아 임차인 명의를 공동으로 하고 사업자등록증 및 영업허가 증상 명의를 피고 B으로 해 준 후 피고 B은 원고의 의심을 피하고자 원고에게 위임장을 써 주고서 선정자에게 임대차계약서를 이용하여 선정자로부터 1억 5000을 차용하고 건물주를 기망하여 공동임차인을 선정자로 변경시켰다. 그 후 피고 B은 도망하였는 데, 원고는 피고 B에 대하여 임차인 명의를 공동으로 한 것과 사업자등록증 및 영업허가증상 명의를 피고 B으로 한 것 등 모든 의사표시를 취소하였고 선정자는 2012. 9.28.자로 공동임차인으로 변경되었으므로, 원고와 선정자에게 이 사건 부동산 임대차계약상의 보증금반환채권의 1/2지분이 있다. 그 후 임대인인 E이 피고 B에게 반환할 보증금반환채권을 공탁하였는데, 피고 B에게 돈을 빌려준 피고 C, D가 위 보증금반환채권을 가압류 또는 압류하여 결국 원고와 선정자는 배당절차사건에서 전혀 배당을 받지 못하였다. 원고와 선정자가 적법한 공동임차권자이고 피고 B은 임차권자가 아님에도 피고 C, D는 피고 B이 임차권자임을 전제로 배당받았으므로 이는 부당이득이다. 따라서 부당이득의 전제인 이 사건 부동산에 관한

임대차계약상의 임대차보증금반환채권이 원고와 선정자에게 각 1/2지분씩 있음의 확인을 구한다.

나. 판단

확인인 소는 반드시 원고, 피고간의 법률관계에 한하지 아니하고, 원고, 피고의 일방과 제3자 또는 제3자 상호간의 법률관계도 그 대상이 될 수 있는 것이나, 그러한 법률관계의 확인은 그 법률관계에 따라 원고의 권리 또는 법적 지위에 현존하는 위험,불안이 야기되어 이를 제거하기 위하여 위 법률관계를 확인의 대상으로 삼아 원고, 피고간의 확인판결에 의하여 즉시로 확정할 필요가 있고, 또한 그것이 가장 유효적절한 수단이 되어야 확인의 이익이 있다(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다23388 판결, 1991.12. 10. 선고 91다14420 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 소는 그에 대한 판결이 있다 하여도 원고 및 선정자와 피고 B 사이에서 위 임대차보증금반환채권이 원고와 선정자에게 각 1/2지분씩 귀속한다는 것이 어서 이로써 바로 임대인인 E과의 관계에서 원고와 선정자가 위 임대차보증금반환채권을 가진다고 주장할 수 없고, 만약 원고와 선정자가 E과의 관계에서도 적법한 공동임차인이라면 권리 또는 그 지위의 불안, 위험을 해소시키기 위하여 곧바로 E을 상대로 임대차보증금반환을 구하는 소를 제기하는 것이 분쟁을 해결할 수 있는 유효적절한 방법이다. 따라서 이러한 방법이 아닌 이 사건 청구취지와 같은 내용의 확인을 구하는 것은 확인의 이익이 없으므로, 피고 B에 대한 소는 부적법하다.

2. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 및 선정자의 주장

위에서 본 바와 같이 원고와 선정자가 적법한 공동임차인이어서 임대차보증금을 반환받아야 함에도 위 피고들이 피고 B이 임차권자임을 전제로 배당받았으므로 이는 부당이득이다. 따라서 피고들은 청구취지 기재 금원을 원고 및 선정자에게 반환할 의무가 있다.

나. 판단

먼저 원고 및 선정자가 이 사건 부동산에 관한 임대차계약상의 공동임차인이고 피고 B은 임차인이

아닌지에 관하여 보건대, 앞에서 인정된 사실만으로는 원고와 선정자가 이 사건 부동산에 관한 공동임차인이고 피고 B는 공동임차인이 아니라고 인정하기에는 부족하고(이 사건 부동산에 관한 임대차계약 당시 원고와 피고 B이 공동임차인이었던 사실은 앞서 본 바와 같은데, 설사 원고가 피고 B에게 속았다고 하더라도 E과 임대차계약을 체결할 당시 E이 이러한 사정을 알고 있었다는 점을 인정할 증거가 없는 이상 원고는 E과 사이에 체결된 위 임대차계약을 취소할 수 없고, 원고가 피고 B에 대하여 취소의 의사표시를 하였다고 하여 임대인인 E에 대하여 피고 B이 아닌 원고와 선정자만이 공동임차인이라고 주장할 수 있는 것도 아니다) 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고와 선정자의 위 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(만약 원고와 선정자가 적법한 공동임차인이고 피고 B이 임차인이 아니라고 한다면 임대인인 E이 임대차보증금반환채권자도 아닌 피고 B을 임차인이라고 하면서 보증금반환채권의 1/2 상당액을 공탁하였다고 하여 원고와 선정자가 가지는 임대차보증금반환채권이 소멸하는 것이 아니므로 위 피고들에 대하여 부당이득반환을 구할 수도 없다).

3. 결론

원고와 선정자의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 이를 각하하고, 피고 C, D에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 안희길

선 정 자 명 단

- 1. A
 - 2. G
- 끝.

목 록

1. 부동산목록

(건물의 표시)

서울 강서구

(도로명주소 서울 강서구)

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브 3층 근린생활시설 및 주택

지층 87.75㎡(근린생활시설)

1층 104.72㎡

2층 104.72㎡

3층 104.72㎡

중

지층 87.75㎡(근린생활시설)

2. 채권목록

소재지 : 서울 강서구

임대부분 : 87.75㎡(지층전체)

보증금 : 5,000만원(월차임 250만원)

존속기간 : 2012. 7. 5.부터 2014. 7. 4.까지(2년)

임대인 :

임차인 :