

수원지방법원 2023. 7. 12 선고 2022가합11855 판결 [임차권존재확인]

전 문

원 고 주식회사 A (변경 전 상호: 주식회사 B)

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 김춘영

피 고 주식회사 C

소송대리인 법무법인 삼우

담당변호사 김동일

변 론 종 결 2023. 5. 3.

판 결 선 고 2023. 7. 12.

주 문

1. 이 사건 소를 모두 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 별지 기재 부동산에 관하여 원고와 피고 사이의 2020. 1. 31. 체결한 임대차계약에 의한 임대차기간 2020. 4. 16.부터 2025. 3. 31.까지, 임대차보증금 340,000,000원, 차임 매월 114,800,000원으로 한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다. 예비적으로, 별지 기재 부동산에 관하여 원고와 피고 사이에 피고를 전대인, 원고를 전차인으로 하고, 전대차기간 2020. 4. 16.부터

2025. 3. 31.까지, 전대차보증금 340,000,000원, 차임 매월 114,800,000원으로 한 전차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 1. 31. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 창고’라 한다)에 관하여 임대차기간 2020. 4. 16.부터 2025. 3. 31.까지, 임대차보증금 340,000,000원, 월차임 114,800,000원으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 제1임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 주식회사 D는 2020. 4. 6. 이 사건 창고에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. 피고는 2020. 2. 25. 주식회사 D와 사이에, 피고가 주식회사 D로부터 이 사건 창고에 관하여 임대차기간 2020. 4. 1.부터 2025. 3. 31.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 제2임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고는 2020. 6.경 원고에게 피고가 전항 기재와 같이 이 사건 창고에 관하여 소유자인 주식회사 D와 이 사건 제2임대차계약을 체결하였으므로, 그에 따라 이 사건 제1임대차계약을 전대차관계로 변경할 것을 요구하였다. 이에 원고는 2020. 6. 18. 피고와 이 사건 제1임대차계약과 동일한 조건으로 이 사건 창고에 관하여 전대차계약(이하 ‘이 사건 전대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 주식회사 D는 같은 달 22. 이 사건 전대차계약에 동의하였다.

라. 피고는 2020. 6. 10. 이 사건 창고에 관하여 2020. 6. 1.자 전세권설정계약을 원인으로 한 전세권설정등기를 마쳤다. 원고는 2020. 6. 29. 이 사건 창고에 관하여 2020. 6. 1.자 전전세권설정계약을 원인으로 한 전전세권설정등기를 마쳤다.

마. 피고는 2021. 9. 8. 원고에게 ‘이 사건 창고의 매각에 따라 이 사건 제2임대차계약이 해지되었으므로 이 사건 전대차계약을 해지한다’는 의사표시를 하였고, 그 무렵 위 의사표시가

원고에게 도달하였다.

바. 주식회사 D는 2022. 6. 28. 이 사건 창고에 관하여 주식회사 E에 2022. 6. 24.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 주식회사 E는 같은 날 이 사건 창고에 관하여 F 주식회사에 2022. 6. 24.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 10호증, 을 제1, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안전항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고의 2021. 9. 8.자 이 사건 제1임대차계약 또는 이 사건 전대차계약의 해지가 효력이 없다 하더라도, 이 사건 제2임대차계약의 해지에 따라 피고가 이 사건 창고에 관하여 임차인으로서의 지위에 있지 아니한 이상 피고를 상대로 한 이 사건 제1임대차계약 또는 이 사건 전대차계약의 확인청구는 원고의 권리 및 법률상 지위에 관한 불안 내지 위험을 제거함에 있어 유효·적절한 수단이 될 수 없으므로, 이 사건 소는 확인의 이익이 없다.

나. 관련 법리

확인소에서 확인의 이익은 현재의 권리 또는 법률상 지위에 관하여 당사자 사이에 분쟁이 있고, 그로 인하여 원고의 법적 지위가 불안·위험할 때에 그 불안·위험을 제거함에 확인판결로 판단하는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정된다(대법원 2017. 7. 11. 선고 2017다216271 판결 등 참조).

신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라 할 것이며, 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 다만, 수탁자는 신탁의 목적 범위

내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담함에 불과하다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 등 참조).

다. 판단

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 제2임대차계약 제28조는 '임대인이 이 사건 창고를 매각, 양도, 처분하는 등의 경우(이하 '처분 등'이라 함), 이 사건 제2임대차계약은 '처분 등'의 상대방인 제3자에게 동일한 조건으로 승계된다'고 정하고 있는 점, 이 사건 제2임대차계약이 제19조에 따른 사유로 해지되었다고 볼 만한 사정이 존재하지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 제2임대차계약은 합의해지되었거나 피고가 임차권을 포기한 것으로 봄이 타당하다.

이 사건 제2임대차계약이 합의해지되었거나 피고가 임차권을 포기한 경우, 민법 제631조, 제652조가 (유추)적용됨에 따라 원고의 전차권은 소멸하지 않고, 이에 반하는 약정으로서 원고에게 불리한 것은 그 효력이 없다. 따라서 을 제1호증(전대차확약서) 제9항에 '임대인과 임차인간의 임대차계약이 어떠한 사유로든지 종료되는 경우, 임차인과 전차인간의 전대차계약도 함께 종료된다'라고 정하였다고 하더라도, 이는 원고에게 불리한 것으로서 민법 제631조, 제652조에 위반하여 무효이고, 원고의 전차권은 이 사건 제2임대차계약의 합의해지 또는 피고의 임차권 포기로 인하여 소멸하지 않는다.

다만 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 효력이 생기는데(민법 제621조 제2항), 이 사건 창고에 관하여 임차권등기가 마쳐졌음을 인정할 증거가 없다. 또한 이 사건 창고는 주택이나 상가가 아니므로, 원고가 주택임대차보호법이나 상가건물임대차보호법에 따른 대항력을 취득할 수도 없다. 따라서 원고의 피고에 대한 임차권 내지 전차권이 유효하다고 하더라도 이로써 이 사건 창고의 현 소유자인 F 주식회사에게 대항할 수 없다.

결국 원고가 피고를 상대로 임차권 내지 전차권의 존재확인판결을 받는다고 하더라도 위 신탁회사에게 대항할 수 없고, 원고가 이 사건 창고에 관한 전전세권으로 위 신탁회사에게 대항할 수 있는지 여부는 위 신탁회사를 상대로 한 별소로 다투어야 하므로, 이 사건 창고의 사용·수익권에

관한 원고의 법적 불안을 제거하는 데에 위 확인판결이 가장 유효·적절한 수단이라고 볼 수 없다. 이 사건 소는 확인의 이익이 없어 부적법하다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 소는 부적법하므로 모두 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신민석, 판사 조민식, 판사 신지원

[별지]

부동산의 표시

경기도 안성시

경기도 안성시 동

[도로명주소] 경기도 안성시 지상

프리캐스트콘크리트구조 샌드위치패널지붕 3층 창고시설

지1층 3947.55㎡

1층 1383.75㎡

2층 4000㎡

3층 4000㎡ 끝.

