

청주지방법원 제천지원 2013. 9. 26 선고 2013가단2111 판결 [임차권존재확인]

재판경과

청주지방법원 2014. 11. 27 선고 2013나5139 판결

청주지방법원 제천지원 2013. 9. 26 선고 2013가단2111 판결

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2013. 9. 11.

판결 선고 2013. 9. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 55,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 전제가 되는 사실관계

가. 피고와 C은 부부로, 별지 목록 기재 건물을 1/2 지분씩 소유하면서 위 건물 1층 내지 5층에서 모텔을 운영하고 있다. 위 건물 지하 1층에서는 D가 아들인 원고 명의로 유흥주점 영업허가를 받아 유흥주점을 운영하고 있었다(이하 '이 사건 유흥주점'이라 한다).

나. D는 2010. 9. 8. E(F이 E의 대리인으로서 계약을 체결하였다. 이 사건 유흥주점의 실제 운영자는 F으로 보인다)에게 이 사건 유흥주점과 관련된 임차권, 영업권, 시설 일체를 5,700만 원에 양도하였다. E은 같은 날 피고와 사이에 피고로부터 이 사건 건물을 보증금 1,000만 원, 차임 월 150만 원(매월 8일 지급), 기간 2010. 9. 8.부터 24개월로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. F은 이 사건 유흥주점 영업으로 수익을 내지 못하고 차임을 연체하자 D에게 주점을 다시 인수해 갈 것을 요구하였고, D는 다시 이 사건 유흥주점을 양수하기로 하고 2011. 3. 30. F을 만났다. F은 이 사건 임대차계약서 원본을 D에게 넘겨주면서 계약서 하단에 자필로 "임차인 명의를 원고로 하는 것을 확인받아, 본 계약서를 넘겨준다."고 적어주었다.

라. F은 2011. 4. 4. D와 사이에 영업양수도계약을 체결하면서 D에게 이 사건 유흥주점과 관련된 임차권, 영업허가권, 시설 일체를 4,450만 원에 양도하기로 하고, 양도대금의 지급에 관하여는 2011. 4. 15.까지 1,000만 원, 2011. 7. 15.까지 1,000만 원, 2011. 5.부터 2011. 8.까지 매월 말일에 500만 원, 2011. 9. 말일에 450만 원을 지급받기로 약정하였다.

마. 한편, D는 2011. 3. 31. C에게 2010. 10. 8. 이후 F이 체납하였던 차임 300만 원을 지급하였고, 2011. 4. 8. 200만 원, 2011. 5. 30. 300만 원, 2011. 6. 10. 100만 원, 2011. 6. 20. 150만 원 등 합계 1,050만 원을 각 지급하였다.

바. D는 피고와 C을 상대로 청주지방법원 제천지원에 "D는 원고에게 이 사건 임대차계약상 임차인

명의를 신탁하였고 이를 해지하였다. D는 이로 인한 임차권의 원상회복청구권을 보전하기 위하여 원고를 대위하여, '피고와 C은 원고가 E으로부터 이 사건 임대차계약상 임차인 지위를 승계하는데 동의하고 그 이후 D로부터 차임을 수령하였음에도 원고의 임차인 지위를 부정하고 이 사건 건물을 이중으로 임대하였다. 따라서 D와 피고, C 사이의 이 사건 임대차계약에 기한 임차권이 D에게 존재함의 확인을 구한다'는 취지의 소(같은 법원 2012가합78호)를 제기하였다. 위 법원은 2012. 12. 28. D의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 이에 D가 청주지방법원에 항소하였다가 항소를 취하하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 4, 6호증, 을3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 2012. 9. 7.까지 이 사건 유흥주점의 적법한 임차인이었음에도, 피고는 임의로 2012. 1. 10.경 G과 위 유흥주점에 관하여 이중으로 임대차계약을 체결하여 원고로 하여금 임대보증금 1,000만 원, 시설물 및 권리금 4,500만 원의 합계 5,500만 원의 손해를 입게 하였으므로, 피고는 원고에게 위 손해를 배상할 의무가 있다.

3. 판단

이 사건 임대차계약서(갑1호증) 하단에 기재된 내용과 이 사건 유흥주점 영업양수도계약서(갑3호증)의 내용을 살펴보면, F이 이 사건 유흥주점을 D에게 양도하면서, E의 대리인으로서 이 사건 임대차계약에 기한 E의 임차인 지위를 원고에게 양도하여 준 사실은 인정된다. 그런데 D가 F에게 위 영업양수도계약에 기한 양도대금을, 2011. 4. 15.까지 1,000만 원, 2011. 7. 15.까지 1,000만 원, 2011. 5.부터 2011. 8.까지 매월 말일에 500만 원, 2011. 9. 말일에 450만 원을 지급하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D는 2011. 3. 31.부터 2011. 10.경까지 F이 연체한 차임 900만 원을 건물주에게 대신 지급하였을 뿐 나머지 대금지급의무를 이행하지 않은 사실, 이에 F이 2011. 10.경 D와의 영업양수도계약을 해제한 사실, F은 피고의 동의를 얻어 이 사건 유흥주점을 G에게 양도하여, G이 2012. 1. 10. 피고와 임대차계약을 체결한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 원고의 이 사건 건물에 관한 임차권 승계의 기초가 된 D와 F 사이의 영업양수도계약이 해제되어 그에 부수된 원고의 위 임차권

역시 소멸하였다.

따라서 피고와 G 사이의 임대차계약이 체결된 2012. 1. 10.경 원고의 임차권이 유효하게 존속하고 있었음을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이진혁