

서울중앙지방법원 2019. 1. 24 선고 2016가단5292592 판결 [임차권 확인의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2019. 10. 2 선고 2019나8916 판결

서울중앙지방법원 2019. 1. 24 선고 2016가단5292592 판결

전문

원 고 A(개명전 이름 : B)

소송대리인 법무법인 다비다

담당변호사 조동섭

피 고 C

소송대리인 변호사 곽성환

변론 종결 2018. 11. 8.

판결 선고 2019. 1. 24.

주문

1. 원고의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 별지 임차권 내역 기재 임차권이 존재함을 확인한다.

피고는 원고에게 38,250,000원 및 이에 대하여 2017. 3. 6.자 청구취지 및 원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예 비 적 청 구 취 지

피고는 원고에게 114,000,000원 및 이에 대하여 2017. 3. 6.자 청구취지 및 원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고의 주장

○ 원고는 2014. 1.경 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 보증금을 5,700만 원, 월 차임을 175만 원, 기간을 부동산 인도일로부터 1년으로 정한 임대차계약을 체결하고, 보증금 5,700만 원을 지급하였다. 원고는 부동산 명도 소송을 이유로 부동산 인도를 받지 못하고 있던 중 피고의 요청으로 보증금을 두 배로 증액하기로 하여 2015. 7.경 보증금을 1억 1,400만 원, 월 차임을 175만원, 기간을 부동산 인도일로부터 1년으로 정한 임대차계약을 다시 체결하였고, 2014.7. 10. 증액된 보증금 5,700만 원을 지급하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

○ 피고는 원고에게 전대차를 허락하였고, 이에 원고는 2015. 1. 6.경 전차인 D, E과 사이에 전대차계약을 체결하고, 점유개정의 방법으로 이 사건 부동산을 인도받았다.

○ 따라서 원고와 피고 사이에서 이 사건 임대차계약은 기간이 2015. 1. 6.경부터 2016. 1. 5.경까지로 정해졌고, 이후 이 사건 임대차계약은 상가임대차보호법 소정의 갱신 조항에 따라 2회에 걸쳐 2018. 1. 6.경까지 갱신되었다 할 것인데, 피고는 원고의 임차권을 부인하면서 2015. 10.경부터 전차인들에 차임을 직접 수령하고 원고의 전차인들에 대한 차임 수령행위를 방해하고 있다.

○ 따라서 원고는 주위적 청구로서 청구취지 기재 임차권이 원고에게 있다는 확인 및 부당이득반환 내지 불법행위로 인한 손해배상청구로서, 피고의 방해행위로 차임을 수령하지 못한 2015. 10.부터 2017. 2.까지 17개월간 피고가 전차인들로부터 수령한 금원 중 원고가 피고에게 지급할 차임을 제외한 나머지 금액의 합계액 3,825원(=(200만원 + 200만 원 - 175만 원) × 17개월)의 지급을 구한다.

○ 만약 2015. 10. 이전에 이 사건 임대차계약이 종료되었다고 한다면, 피고는 원고에게 임대차계약 종료에 따라 보증금 1억 1,400만 원을 반환할 의무가 있고, 임대차계약이 유효하게 체결된 바가 없다면, 피고는 원고가 지급한 1억 1,400만 원을 법률상 원인 없이 수령하여 부당이득한 것이 되므로, 예비적으로 피고에게 임대차계약 종료에 따라 또는 부당이득반환 청구로서 보증금 1억 1,400만 원의 지급을 구한다.

2. 판단

가. 이 사건의 쟁점은 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 임대차계약이 체결되었는지 여부 및 원고가 이 사건 임대차계약에 기한 보증금으로 피고에게 1억 1,400만 원을 피고에게 지급하였는지 여부이다.

(1) 먼저 원고가 2014. 7. 20.경 원고와 피고가 직접 피고의 집 안방에서 작성한 것이라면서 제출한 각 점포 임대차계약서(갑 제1, 18호증, 원고는 갑 제1호증의 원본이라 하며 갑 제18호증을 제출하였으나, 육안으로 보더라도 간인의 유무 및 원고와 피고의 이름 옆의 인영의 날인 위치가 상이하여 동일한 문서로 보기 어렵다)는 피고 명의의 진정성립을 인정할 증거가 없으므로, 증거로

삼을 수 없다.

다시 원고는, 피고의 위조 주장에 대하여 F이 피고를 대리하여 위 임대차계약을 작성하였고, 설령 대리권이 없더라도 이 사건 부동산을 관리하던 자로서 민법 제126조의 표현대리가 성립하므로, 피고에게 이 사건 임대차계약의 효력이 미친다고 주장하므로 살피건대(사실 이 주장은 F이 피고를 대리하였다는 것인 바, 앞선 피고가 직접 작성하였다는 주장과 양립불가능한 것이기도 하다), F이 G와 피고를 도와 이 사건부동산의 임대차 및 전대차를 관리하던 자임은 피고도 다투지 아니하나, 더 나아가 피고가 F에게 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 체결 권한까지 부여하였음을 인정할 증거가 없으므로, 유권대리 주장은 이유 없다. 또한 민법 제126조의 표현대리가 성립하기 위해서는 원고가 F에게 위와 같은 계약을 체결할 권한이 있다고 믿은 데 정당한 이유가 있어야 하는데, 을 제8, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고로부터 임차보증금 명목으로 돈을 빌린 F이 임대차계약을 가져오라는 원고의 독촉을 받게 되자, 임의로 임차인을 원고로 한 이 사건 임대차계약을 작성하고, 피고 이름 옆의 막도장을 위조하여 날인한 후 원고에게 교부한 사실, 즉 위 계약서 작성 당시에 는 원고와 피고 모두 없었고, G으로부터 임대 약속을 받은 바 있던 F이 혼자서 위 계약서를 작성하였던 사실이 인정될 뿐인 바, 작성 경위가 이와 같다면 원고가 직접 계약서를 작성한 것도 아니고 정당한 이유가 있다고 보기도 어려우므로, 민법 제126조의 표현대리 주장도 이유 없다.

(2) 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 부동산 중 H호, I 호에 관하여 각 임대인이 원고로 된 전대차계약서가 작성되었고, 2015. 1.경부터 2015. 9.까지 매월 말일 경 전차인 D, E으로부터 원고 명의의 신한은행 예금계좌(계좌번호 J, 이하 '이 사건 예금계좌'라 한다)로 월 200만 원씩의 차임이 입금된 사실이 인정되기는 한다.

그러나 이 사건 예금계좌는, 원고가 신용불량자인 F이 사용할 수 있도록 개설하여 F에게 통장과 체크카드를 넘겨준 것으로 F이 체크카드와 폰뱅킹의 방법으로 직접 관리하는 계좌였던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제3, 5, 8, 9, 13, 14, 20호증, 을 제8 내지 10호증의 각 기재, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, F은 G으로부터 이 사건 부동산에 관한 임대약속을 받자, 전차인들인 D, E과 전대차계약에 관한 협의를 진행하였고, 소송 중인 임차인 K과의 차임 문제 등은 추후 F이 책임지기로 한 후, 2014. 7. 29.경 전차인 D과 전대차계약을 체결하고, 이 사건 예금계좌로

보증금 2,000만 원을 송금받고, 2014. 8.부터 2014. 12.까지 매월 말일경 차임으로 월 300만 원씩을 송금받은 사실, 2 F은 E으로부터 2014. 9. 30. 이 사건 예금계좌로 권리금 6,000만 원을 송금받은 사실, 3 F은 자신의 사무실에서 2015. 1. 5.과 E과 사이에 1 호에 관하여, 2015. 1. 6. D과 사이에 H호에 관하여 각 임대인을 원고로 하는 전대차계약서를 작성하면서, 원고의 이름 옆에 자신의 이름을 날인한 사실, 4 전 임차인 K에 대한 명도소송이 2015. 8. 21. 강제조정으로 종결되자, F이 D, E으로부터 받은 차임으로 K과의 차임 문제를 모두 정산하고, 2015. 12. 31.자로 부동산 인도 확인을 받은 사실이 각 인정되는 바, 사정이 이러하다면, 위 전대차계약도 F이 원고의 이름을 빌려 체결한 것으로, F과 D, E 사이에서는 F이 이 사건 전대차계약의 당사자로 하기로 하였다고 봄이 상당하고, 달리 F과 D, E 사이에서 F이 아닌 원고를 전대인으로 하기로 하였다고 볼 만한 증거는 없다.

설령 D, E에 대한 관계에서는 F과 원고의 내부적 관계에 비추어 F이 아닌 원고를 전대인으로 하기로 하는 합의가 있었다 하더라도 피고가 위 전대차계약의 당사자가 아닌 이상 그러한 사정만으로 바로 피고에 대한 관계에서도 원고가 이 사건 임대차계약의 임차인의 지위에 있다고 보기에는 부족하다.

(3) 또한 갑 제3, 4, 16, 17호증(각 가지번호 포함)의 기재에 의하면, 원고가 2014. 1. 3. 자신의 국민은행과 기업은행 계좌에서 합계 5,700만 원을 이 사건 예금계좌로 송금한 사실, 원고가 2014. 7. 10. F이 지정하는 G 명의 새마을금고 계좌로 5,700만 원을 송금한 사실이 인정되기는 하나, 위 인정사실만으로는 피고에게 이 사건 부동산에 관한 보증금으로 지급되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 결국 이 사건은 원고와 F 사이, F과 피고 사이의 각 법률관계로 구분되는데, 피고에 대한 관계에서 이 사건 부동산의 임대차에 관하여 직접적으로 행위한 자는 원고가 아닌 F이고, 그마저도 보증금과 월 차임을 구체적으로 협의하지 않은 상태의 임대차 약속에 불과하였던 사실을 알 수 있는 바, 원고가 제출한 증거들 및 원고가 주장하는 모든 사정을 다 고려하더라도, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 임대차계약이 체결된 사실 및 이 사건 임대차계약의 이행으로서 원고가 피고에게 보증금 1억 1,400만 원을 지급하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이를 전제로 한 원고의 피고에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

원고의 피고에 대한 이 사건 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정수경

임차권 내역

1. 임대차의 목적물 : 서울 종로구 시장
호, 호(동기부상 표시 3층 호)
2. 임대차 기간 : 2016. 7. 1부터 2017. 6. 30까지
3. 임대차보증금 : 금 1억 1천 4백만원
4. 월 차임 : 175만원(부가가치세 별도)

별지1

부동산목록(1)

[건물] 서울특별시 종로구 외 11필지 호

(건물의 표시)

철근콘크리트조 스테이지형 3층시장
사무실 및 목욕탕

1층 3324.40㎡

2층 3414.41㎡

3층 3817.42㎡

지하실 3724.36㎡

내 1층 2834.88㎡

2층 2924.89㎡

3층 3302.71㎡

지하실 3526.51㎡

내 3층 3302.71㎡

내제 호

3층19.64㎡

*(내제 는 시장 등에서 현실상 호, 호로 표시됨)

=끝=