

춘천지방법원 2021. 8. 25 선고 2020가단55622 판결 [임차권존재확인]

재판경과

춘천지방법원 2022. 11. 10 선고 2021나35640 판결

춘천지방법원 2021. 8. 25 선고 2020가단55622 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 나눔

담당변호사 홍지백

피 고 한국수력원자력 주식회사

소송대리인 변호사 이명현

변론종결 2021. 6. 16.

판결선고 2021. 8. 25.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 별지 기재 각 부동산에 관하여 임대인 피고, 임차인 원고, 용도 기타지, 기간 2019. 1. 1.부터 2021. 1. 31.까지, 월 차임 공시지가의 5/100 이상으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 1. 7. 피고와 피고 소유의 별지 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 ‘용도 기타지(진입로, 마당), 기간 2019. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지, 차임 피고의 규정에 따라 산정된 금액’으로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. B는 춘천시 C리(이하 ‘C리’라고만 한다) D 토지 지상에 주택 및 창고를 신축하여 1990. 10.경 사용승인을 받았고, 원고의 동생 E는 이 사건 토지에 인접한 F, G 토지 지상에 주택 및 창고를 신축하여 2000. 2.경 사용승인을 받았다. E는 D 지상 주택 및 창고에 관하여 1995. 6. 24. 소유권이전등기를 마쳤고, F, G 지상 주택 및 창고에 관하여 2000. 2. 21. 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고는 2001. 5. 4. E로부터 D, F, G 지상의 각 주택 및 창고(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)를 매수하여 2001. 7. 9. 소유권이전등기를 마쳤으나, 이후 이 사건 주택은 임의경매절차에서 매각되어 2019. 2. 1. 농업회사법인 H 주식회사 명의로 소유권이전등기가 되었다.

라. 피고는 2019. 8. 12. 농업회사법인 H 주식회사와 이 사건 토지에 관하여 ‘이 사건 주택의 진입로, 마당 용도’로 한정하여 새로 임대차계약을 체결하였고, 원고에게 이 사건 임대차계약 해지 통보를 위한 연락이 되지 않자 2020. 3. 31. 원고에게 서면으로 ‘원고가 소유하던 이 사건 주택이 경매로 소유권이 변동되어 원고가 더 이상 이 사건 임대차계약 제2조에서 정한 이 사건 주택의 진입로, 마당 용도로 이 사건 토지를 사용할 수 없게 되었다’는 이유로 이 사건 임대차계약 제10조 제2항에 따른 해지 통보를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 6, 12, 28호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 임대차계약에서 정한 이 사건 토지의 사용목적에는 이 사건 주택의 진입로와 마당 이외에도 바지선 선착장과 원고가 공유수면 점용허가를 얻어 개간한 국유지인 I 이용을 위한 진입로도 포함되어 있다. 따라서 원고가 이 사건 주택의 소유권을 상실하였음을 이유로 피고가 이 사건 임대차계약을 해지한 것은 부당하고 피고가 이를 다투고 있으므로, 이 사건 임대차계약에 기한 원고의 임차권이 존재한다는 확인을 구한다.

3. 판단

갑 제2, 4, 7 내지 11호증, 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2019. 1. 7. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하고 이를 이 사건 주택 및 바지선 선착장의 진입로 등으로 사용한 사실, 이 사건 임대차계약 제2조(사용목적 및 용도제한)는 ‘임차인은 이 사건 토지가 원활한 수력발전을 위한 연안지임을 인지하고, [기타지(진입로, 마당)] 용도에 한하여 사용한다’고 정한 사실, 이 사건 임대차계약 제10조 제2항은 ‘원고가 제2조에서 정한 사용목적 이외의 용도로 이 사건 토지를 사용할 경우 피고는 최고 등 행정절차를 거치지 않고 원고에게 통보함으로써 이 사건 계약을 해제 또는 해지할 수 있다’고 정한 사실, 피고의 연안지 관리내칙 제14조 제1항 제2호는 ‘기타지로 임대된 토지 내 건물에 대한 소유권 변동이 발생하여 새로운 건물 소유자가 명의변경을 요청하는 경우 발전소장은 임차인의 명의를 변경하여 임대관리할 수 있다’고 정한 사실, 이 사건 토지에 인접한 원고 소유의 이 사건 주택이 경매절차에서 매각되자 피고가 이 사건 주택의 매수인과 이 사건 토지에 관하여 새로 임대차계약을 체결하고 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통보한 사실이 인정된다. 위 인정사실에다가 갑 제2, 3, 31, 33호증, 을 제5 내지 8호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 임대차계약서의 ‘사용목적 및 용도제한’ 란에 ‘진입로, 마당’이라고 기재되어 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 토지의 사용목적은 문언 해석상 이 사건 주택의 진입로와 마당이라고 해석함이 상당한 점, ② E는 이 사건 주택이 신축된 이후인 1994. 1. 1.경 피고로 분할되기 이전의 한국전력공사 청평수력발전소장과 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결하면서

사용목적은 ‘별장 부지용도’로 한정된 점, ③ 원고가 2002. 1. 21. 피고와 체결한 이 사건 토지 임대차계약서에는 사용목적이 ‘주택부속용지’로 한정되어 있었고, 원고가 2009. 2. 24., 2011. 1. 17., 2013. 1. 경, 2018. 1. 9. 각 피고와 체결한 이 사건 토지 임대차계약서에도 사용목적이 ‘진입로, 마당’으로 한정되어 있었던 점, ④ 피고의 연안지 관리내칙은 연안지 중 농경지의 임대료를 이 사건 토지 공시지가의 1/100 이상으로, 기타지 중 주택부지의 임대료를 이 사건 토지 공시지가의 2.5/100 이상으로, 기타지 중 주택부지 외의 임대료를 이 사건 토지 공시지가의 5/100 이상으로 다르게 정하고 있는데, 원고는 피고에게 이 사건 토지 공시지가의 2.5/100에서 5/100를 상한으로 하는 임대료를 납부해온 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약의 목적은 이 사건 주택의 진입로와 마당 용도로 한정되어 있다고 판단된다.

따라서 원고가 이 사건 주택의 소유권을 상실한 이상 더 이상 이 사건 임대차계약에서 정한 목적으로 이 사건 토지를 사용할 수 없으므로, 피고의 이 사건 임대차계약 해지 통보는 적법하다. 피고의 이 사건 임대차계약 해지가 적법하지 않음을 전제로 한 원고의 임차권 확인에 관한 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 윤이나