

서울서부지방법원 2017. 4. 20 선고 2016가합36317 판결 [임차권존재확인등]

재판경과

서울고등법원 2017. 11. 2 선고 2017나2023156 판결

서울서부지방법원 2017. 4. 20 선고 2016가합36317 판결

전문

원고 A

피고 주식회사 B

변론 종결 2017. 3. 23.

판결 선고 2017. 4. 20.

주문

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

N

청구 취지

주위적으로, 원고와 피고 사이에 서울 용산구 C, D에 있는 E점 내 5층 79호, 47.94㎡에 관하여

임대인 피고, 임차인 원고, 임대차기간 2015. 5. 7.부터 2019. 10. 6.까지, 임대보증금 78,761,000원, 월차임 787,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

예비적으로, 피고는 원고에게 210,000,000원 및 이에 대하여 2015. 5. 7.부터 이 사건소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 부(父)인 F은 2004. 4. 28. 피고로부터 서울 용산구 C, D에 있는 E점 내5층 79호, 47.94㎡(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 임대기간 입점일로부터 15년간, 임대차보증금 78,761,000원, 월차임 787,000원으로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하였고, 2004. 10. 7.부터 이 사건 점포에 입점하였다.

나. F은 2006. 4. 7. 이 사건 점포를 G에게 전대하였고, 2014. 8. 21. 원고에게 이 사건 점포에 관한 임차권을 양도하였는데, 2014. 8. 27. 피고에게 위 임차권 양도에 관한 승인 신청서를 제출하면서 '이 사건 점포를 F으로부터 양수함을 확인하고, F이 피고에 지급하여야 할 미납임대료 등 일체를 승계함을 확인한다'는 내용의 원고 명의의 확인서와 '이 사건 점포의 계약과 관련하여 계약해지정산서, 임대차계약서, 사용약정 및 권한위임계약서, 조정합의서 신청과 관련한 일체의 사실행위 및 법률행위에 대해 F에게 모든 권한을 위임한다'는 내용의 원고 명의의 위임장 및 원고의 인감증명서, 주민등록초본을 첨부하여 함께 제출하였다.

다. F은 2015. 3. 26. 원고를 대리한다는 표시를 하여(다만, '대'라고 표시하였다) 피고와 사이에 아래와 같은 내용의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하였다.

1. 임차인(원고)은 현재 협의 중인 전대차 계약 체결에 대하여 임대인(피고)의 전대차 승인 거절 사유를 인정하고, 협의 중인 입점 요청자와의 전대차계약을 보류 혹은 취소한다.

2. 상기 1항의 전대차 승인거절에 따라 임대인은 임차인 명의의 목적물(이 사건 점포)에 입점할 전차인을 2015. 4. 30.까지 책임지고 입점 알선하기로 한다.

전대차 계약 조건: 최소 임차인이 임대인에게 매월 납부하여야 하는 임대료, 관리비

※

를 전차인이 전액 부담하는 조건 혹은 그 이상

3. 상기 2항의 입점 알선 약속을 임대인이 기한 내 준수하지 못할 경우, 임대인은 목적물에 대한 임대차계약을 2015. 5. 31.附 중도해지하기로 상호 합의한다.

※ 전대차계약 조건 미준수 시에도 동일하게 임대차계약을 중도 해지한다.

※ 중도해지가 진행될 경우 계약서상의 중도해지 위약금(약정 보증금의 10%)은 공제하지 않기로 상호합의한다.

※ 임차인의 목적물에 대한 원상복구 의무는 면제한다.

※ 해지정산금은 2015. 5. 7.(木) 한 지급한다.

4. 임대인과 임차인은 상기 사항에 대하여 제3자에게 고의 또는 과실로 누설하지 않으며, 이를 위반하여 발생한 제손해에 대해 상호 배상책임을 진다.

라. 피고는 이 사건 확인서에서 정한 2015. 4. 30.까지 이 사건 점포에 입점할 전차인을 알선하지 못하였고, 2015. 5. 7. 원고에게 임대차계약 해지 정산 확인서를 첨부하여 '원고와의 이 사건 임대차계약 중도해지 합의에 따라 2015. 3. 31.부로 이 사건 임대차계약이 중도 해지되었음을 알려드립니다.'는 내용의 임대차계약 해지 확정 통보서를 내용증명우편으로 발송하였으며, 위 통보서는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 1, 2호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고의 2015. 3. 31.자 임대차계약 해지 통보는 원고를 대리한 F과 피고 사이에 작성된 이 사건 확인서에 따른 것이나, 위 해지 통보는 아래와 같은 이유로 효력이 없으므로 원고는 여전히 이 사건 점포의 적법한 임차권자라 할 것인바, 주위적으로는 원고에게 이 사건 점포에 관한 임차권이

존재한다는 점에 대한 확인을 구하고, 예비적으로는 무단으로 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 점포를 피고의 H 사업을 위한 공간으로 전용한 데 따른 불법행위로 인한 손해배상금으로서 남은 임대차기간 동안 원고가 얻을 수 있었던 전대료 상당의 손해 200,000,000원 및 이 사건 점포에 설치되어 있던시설물의 무단 철거에 따른 손해 10,000,000원 합계 210,000,000원의 지급을 구한다.

- 1) F은 원고를 대리하여 이 사건 확인서를 작성할 권한이 없다.
- 2) 설사 F에게 이 사건 확인서를 작성할 대리권한이 있었다 하더라도 피고는 H 사업을 영위하기 위해 이 사건 점포에 더 이상 전차인을 들일 수 없고, 이 사건 임대차계약도 곧 해지해야 하는 상황이었음에도 불구하고 F에게 그러한 사실을 고지하지 아니하였으므로, 사기 또는 착오를 이유로 위 약정을 취소한다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 대하여

원고가 2014. 8. 27. F으로부터 이 사건 점포에 관한 임차권을 양수하면서 F에게 '이 사건 점포의 계약과 관련하여 계약해지정산서, 임대차계약서, 사용약정 및 권한위임계약서, 조정합의서 신청과 관련한 일체의 사실행위 및 법률행위에 대해 F에게 모든 권한을 위임한다'는 내용의 위임장 및 원고의 인감증명서를 교부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 원고가 2015. 3. 26. F에게 이 사건 확인서 작성에 관한 대리권을 수여하였는지의 점에 관하여는 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 확인서는 권한 없는 대리인에 의하여 작성된 것으로서 무효라고 할 것이다.

이에 대하여 피고는, 원고가 F에게 이 사건 확인서의 작성에 관한 대리권을 수여하지 않았다 하더라도, 민법 제125조, 제126조 또는 제129조에 의한 표현대리가 성립한다고 주장하므로 살피건대, 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고는 F의 딸로서 이 사건 점포에 관한 임차권을 F으로부터 양수하면서 이 사건 점포의 계약과 관련한 제반사항에 대한 권한을 위임하기 도 한 점, ② 피고는 원고가 이 사건 점포에 관한 임차권을 양수한 이후 이 사건 확인서가 작성될 때까지 단 한 번도 원고와 직접 접촉한 바 없었고, 원고는 이

사건 확인서가 작성될 무렵 출국한 상태였고, 피고로서는 원고와 직접 연락할 수 있는 방법이 없었던 점, ③ F은 이 사건 점포에 관한 임차권을 양도한 이후에도 피고에게 원고가 유학 중이어서 자신이 이 사건 점포에 관한 일을 대신 처리한다고 말하면서 전차인 I 와 사이에 발생한 전차료 분쟁을 직접 처리하기도 하였던 점 등에 비추어 보면, F에게 는 원고를 대리하여 이 사건 점포를 관리하는 등의 기본대리권이 있었고, 피고로서는 F이 원고를 대리하여 이 사건 확인서를 작성할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다 할 것이므로, 민법 제126조에 의한 표현대리가 성립한다 할 것이고, 이 사건 확인서에서 '피고가 2015. 4. 30.까지 이 사건 점포에 입점할 전차인을 알선하지 못할 경우, 이 사건 임대차계약을 2015. 5. 31.부로 중도해지하기로 상호합의한다'고 정하였으며, 피고가 2015. 4. 30.까지 이 사건 점포에 입점할 전차인을 알선하지 못한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 확인서에서 정한 바에 따라 이 사건 임대차계약은 2015. 3. 31. 해지로 종료되었다 할 것이므로, 이 사건 임대차계약에 따른 임차권 존재의 확인을 구하는 원고의 주위적 주장은 이유 없다.

이에 대하여 원고는 이 사건 확인서를 피고의 사기 내지 착오를 이유로 취소한다고 주장하므로 보건대, 갑 제12호증의 1 내지 4의 각 기재, 갑 제7호증의 1 내지 4의 각영상에 의하면, J과 K가 H 사업을 위한 합작법인을 설립하여 2015. 8월경 H 사업과 관련한 각종 인허가를 마무리하고 2015. 12. 24. 임시개장을 거쳐 2016. 3. 25.부터 L을 운영하고 있으며, 현재 이 사건 점포를 포함한 공간이 위 H 운영에 이용되고 있는 사실을 인정할 수 있으나, 피고에게 이 사건 점포가 H 운영에 이용될 것임을 고지할 의무가 있다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 을 제3호증의 기재에 의하면, 이 사건 확인서를 작성하기 두 달여 전인 2015. 1. 12. 이미 J이 M 입찰에 참여하여 이 사건 점포를 포함한 B에 H를 유치할 예정임이 언론에 기사화된 사실을 인정할 수 있는바, 피고가 F을 기망하였거나 또는 F이 중요 부분에 관하여 착오에 이르렀다고 할 수는 없고, 이에 반하는 갑 제17호증의 기재는 이를 믿지 아니하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대하여

앞에서와 같은 이유로 이 사건 임대차계약은 2015. 3. 31. 적법하게 해지되었다 할 것이므로, 이 사건 임대차계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 원고의 예비적 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가

살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기 로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신헌석, 판사 유혜주, 판사 김재남