

서울중앙지방법원 2018. 8. 22 선고 2017가단5212630 판결 [임차권확인]

전 문

원고A

피고B

피고(탈퇴)C

피고 C의 승계참가인D

변론 종결2018. 7. 18.

판결 선고2018. 8. 22.

주 문

1. 원고의 피고 B 및 피고(탈퇴) C의 승계참가인에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고와 피고 B, 피고(탈퇴) C의 승계참가인 사이에 있어서 별지 부동산목록 기재 주택에 관하여 2012. 7. 16. 원고와 피고(탈퇴) C 사이의 임대차계약에 기한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 종교단체인 E(이하 'E'라고 한다)의 선감이라는 임원 지위에 있던 피고 B은 2012. 7. 16. 별지 부동산목록 기재 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)의 소유자이던 피고(탈퇴) C(이하 '피고 C'이라 한다)과 사이에 임차인을 원고로 하는 보증금 7,000만원 · 차임 월 40만 원의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, E의 차선감으로 일본에서 오랜 기간 거주하여 온 원고로부터 제공받은 돈으로 이 사건 임대차계약의 보증금 7,000만 원을 지급하였다.

나. 피고 B은 이 사건 임대차계약상 보증금 잔금 지급일인 2012. 8. 31. 피고 C과 사이에 '이 사건 주택의 임차인을 E의 교감인 F 명의로 변경하고 원고와의 이 사건 임대차계약은 무효로 한다'는 내용의 임대차계약(이하 '1차 변경계약'이라 한다)을 다시 체결하였다.

다. 피고 B은 2013. 5월경 피고 C과 사이에 '1차 변경계약상의 임차인 F을 피고 B으로 변경한다'하는 내용의 임대차계약(이하 '2차 변경계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 원고의 지인인 재일교포로서 E의 선사이던 G·교무이던 H가 2012. 8. 31.경부터 이 사건 주택에 거주하여 왔고, 이 사건 주택에 관한 차임은 G·H 및 원고의 다른 지인으로 재일교포 E 신도인 I·J·K가 지급하여 왔다. 한편 원고 및 G·H는 2016. 9월경 E를 탈퇴하였다.

마. 피고 C의 승계참가인(이하 '피고 승계참가인'이라 한다)이 2017. 12. 12. 19. 이 사건 주택의 소유권을 취득하면서 이 사건 주택에 관한 임대차계약상 피고 C의 임대인 지위도 승계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 7, 8호증, 을나 제2 내지 9, 18호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고는 "원고가 재일교포 E 신도인 G·H의 한국 내 거주지를 마련하여 주고자 보증금을 제공하고서 피고 B으로 하여금 원고를 임차인으로 하는 임대차계약을 체결하도록 하여 원고를 임차인으로 하는 이 사건 임대차계약이 체결되었는데, 피고 B 및 F이 원고의 허락이나 권한 위임 없이 임대인인 피고 C과 사이에 보증금 지급일인 2012. 8. 31. 이 사건 임대차계약의 임차인을 원고에서 F으로 변경하는 1차 변경계약을 체결하고, 2013. 5월경 피고 임차인을 피고 B으로 변경하는 2차 변경계약을 체결한 것이므로, 1차 변경계약 및 2차 변경계약(이하 포괄하여 '이 사건 각 변경계약'이라 한다)은 무권대리에 의한 것으로서 무효이고, 이 사건 임대차계약상의 임차인은

여전히 원고이다"라고 주장하면서, 피고 B 및 피고 C로부터 임대인의 지위를 승계한 피고 승계참가인에 대하여 '이 사건 임대차계약에 기한 임차권이 원고에게 있다'는 확인을 구한다.

나. 이에 대하여 피고 B은 "원고가 E 일본 신도들의 한국 내 신앙생활 및 숙식을 위한 연락소(포교원) 설치를 제안하고 일본 신도로부터 모금하여 자금을 제공함에 따라 이 사건 주택은 E의 종교시설로 임차되어 기도 등 신앙활동 및 여성신도 숙소인 'L 연락소'로 사용되어 오던 곳으로, 당초 임차인 명의를 원고로 하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다가 원고가 '예전에 하였던 사업의 경영악화로 인한 은행거래상 문제 우려와 신도들의 헌금을 통해 마련된 것'임 이유로 임차인 명의 변경을 희망하여 그 의사에 따라 이 사건 임대차계약의 임차기간 개시일인 2012. 8. 31. 임차인을 E 교감인 F으로 변경하는 1차 변경계약을 체결하였고, 2013. 5월경 F이 E 전주회관에서 근무하게 됨에 따라 원고의 동의 하에 임차인을 E 선감인 피고 B으로 변경하는 2차 변경계약을 체결하였으므로, 이 사건 각 변경계약은 유효하고 이 사건 주택에 관한 임차권은 피고 B에게 있다"고 주장한다.

한편 피고 승계참가인은 이 법정에서 이 사건 각 변경계약이 유효하다는 전제 하에 "이 사건 주택에 관한 임차권은 피고 B에게 있다"고 진술하여 원고의 주장에 대하여 다투고 있다.

3. 판단

살피건대, 갑 제9, 14호증, 을나 제1, 10, 11, 13, 14 내지 20호증(가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 갑 제8호증의 일부 기재, M동 주민센터에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대차계약의 개시일이자 1차 변경계약의 체결 및 개시일인 2012. 8. 31. 이 사건 주택에 F을 세대주로 한 전입신고가 이루어졌고, 2차 변경계약 체결된 직후인 2013. 5. 31. 이 사건 주택에 피고 B을 세대주로 한 전입신고가 이루어는 데 반하여, 원고는 이 사건 임대차계약 체결 직후는 물론 현재까지도 이 사건 주택에 전입신고를 한 사실 자체가 없었던 것으로 보이고, 원고가 이 사건 주택을 국내 거주지로 제공하였다고 주장하는 G.H 중 H만이 이 사건 주택을 주소지로 주민등록을 하였을 뿐이며 그 시기 역시 이 사건 주택에 관한 임대차가 개시된 2012. 8. 31.로부터 약 2년이 경과된 2014. 8. 22.이었던 점, ② 원고의 딸인 N이 2015. 5. 8. 이 사건 주택에 피고 B을 세대주로 전입신고되어 있는 세대의 동거인으로 전입신고를 하였는데, 이와 같이 동거인으로 전입신고를 하는 데에는 세대주인 피고 B의 주민등록번호 및

휴대전화번호를 알아야 하고 그 명의의 서명날인 또한 필요하여 세대주인 피고 B의 협조 없이는 위와 같은 N의 전입신고가 이루어질 수 없었던 점, ③ 이 사건 주택은 현관 옆쪽에 있는 보일러실 오른쪽 창가에 현관열쇠를 상시 올려둔 상태에서 이를 이용하여 다수의 E 신도들이 특별한 확인이나 통제 없이 필요에 따라 이 사건 주택에 출입하면서 기도 모임과 숙식 등을 하여 왔던 것으로 보이며, 이러한 현관열쇠 관리 및 신도들의 이용 상황은 원고나 그를 통하여 이 사건 주택에 거주하게 된 G.H가 몰랐다고 볼 수는 없는 점, ④ E의 신도들은 이 사건 주택을 'L연락소'로 지칭하여 왔고, 원고와 이 사건 주택의 거주자 G는 물론 원고의 지인인 I·J 스스로도 이를 '연락소'로 지칭하여 왔던 점, ⑤ 원고 및 거주자인 G.H가 2016. 9월경 E를 탈퇴하면서 G.H가 피고 B 등으로부터 퇴거 요구를 받게 하자, '이 사건 주택의 임차인 명의를 G.H로 변경하도록 요구한 것에 대하여 피고 B 등이 거부하면서 자신들에 대하여 퇴거를 요구하는 것이 횡령죄에 해당한다'고 피고 B 등을 형사고소를 하였을 뿐 '당초 임차인 명의를 원고에서 F이나 피고 B으로 변경하였던 이 사건 각 변경계약의 체결 자체는 문제 삼지 아니하였을 뿐만 아니라, 2017. 2. 1. 피고 B을 상대로 하여 이 사건 주택의 임차인 명의를 자신들 앞으로 변경하라는 민사소송(서울중앙지방법원 2017가단10129)만을 제기하였는데, 이는 임차권이 피고 B에게 있는 것임을 전제로 하고 있는 것으로 볼 여지가 있으며, G.H가 피고 B으로부터 2016. 9월경 E 탈퇴에 따른 퇴거 요구를 받기 이전에는 임차인 명의변경을 요구한 바도 없었던 것으로 보이는 점, ⑥ 원고가 이 사건 주택의 임차를 위하여 제공한 돈은 원고가 혼자서 전적으로 마련한 것이 아니라 다수의 E 재일교포 신도들이 함께 현금을 통하여 마련한 것이었던 점, ⑦ 위와 같이 G.H가 형사고소한 사건에서, 피고 C은 '이 사건 주택에는 항상 여러 명이 있었다. 월세를 이 사람 저 사람에서 받았다'고 진술하였고, H가 '월세는 G.H만이 아니라 I·J·K가 부담하기도 하였다'는 취지로 진술하기도 하였으며, 원고와 I도 'G.H 외에 여러 일본 교인들이 거주한 사실'을 인정하였던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 주택은 원고나 G.H만을 위한 사적 주거지가 아니라 재일교포 신도들을 포함한 E 신도들의 공동이용에 제공하기 위한 E 관리의 종교시설로 임차된 것으로 원고가 그 임차인을 E의 다른 임원인 F이나 피고 B으로 하여 임대차계약을 체결하거나 변경하는 것에 대하여 동의하였거나 적어도 이를 인지하고서도 추인하였던 것으로 봄이 상당하고, 갑 제4 내지 6, 11 내지 13호증(가지번호 포함)의 각 기재, 갑 제8호증의 일부 기재만으로는 이러한 인정을 뒤집기에

부족하다.

따라서 이 사건 임대차계약상의 임차인을 원고에서 F이나 피고 B으로 변경한 이 사건 각 변경계약이 무권대리에 의한 것이라고 볼 수 없어 유효하다고 할 것이므로, 이 사건 주택에 관하여 체결된 이 사건 임대차계약상의 임차인은 원고에서 피고 B으로 변경되었다고 할 것이다.

결국 이 사건 주택에 관한 임대차계약에 기한 임차권은 원고가 아닌 피고 B에게 있다고 할 것이므로, 임차권이 원고에게 있음을 전제로 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B 및 피고 승계참가인에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김태훈

별지