

서울고등법원(춘천) 2016. 9. 7 선고 2015나1531, 2015나1548(병합) 판결

[손해배상(기) · 임차권확인]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2016. 9. 7 선고 2015나1531, 2015나1548(병합) 판결

춘천지방법원 2015. 7. 8 선고 2013가합2054, 2014가합949 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론 종결 2016. 7. 20.

판결 선고 2016. 9. 7.

제1심판결 춘천지방법원 2015. 7. 8. 선고 2013가합2054, 2014가합949(병합) 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 231,454,000원 및 이에 대하여 2015. 3. 2.자 청구취지

및 원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결의 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 임대보증금 반환청구와 필요비 및 유익비 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

- 1) 원고, D과 C은 2013. 2. 15. 새로운 투자자 F이 C에게 기존 투자금 1억 3,000만 원을 반환하는 대신 C은 동업관계에서 탈퇴하고, C의 이 사건 건물에 관한 임차권(이하 '이 사건 임차권'이라 한다)과 관련된 권리를 F이 승계하기로 하였다. 당시 피고도 구두로 이를 승낙하였다. 그 후 D, F이 이 사건 임차권과 관련된 권리를 모두 포기하였으므로, 이 사건 임차권과 관련된 권리는 원고에게 있다.
- 2) 그런데 피고는 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 이 사건 건물에 불법건축 부분이 있음에도 이를 고지하지 않았다. 그에 따라 원고가 이 사건 건물을 제대로 사용·수익할 수 없었고, 이러한 이유로 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 피고는 정당한 임차인인 원고에게 임대차보증금 1억 원을 반환할 의무가 있다.
- 3) 또한, 원고는 이 사건 건물에서 요양원을 운영하면서 이 사건 건물의 2, 3층 난간, 화장실, 출입문 보수에 610만 원, 오페수처리시설 보수에 2,934,800원, 수도시설 보수에 88만 원, 진입도로 보수에 154만 원을 지출하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관한 필요비 및 유익비로 11,454,800원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

원고가 피고를 상대로 임대차보증금의 반환을 청구하거나 필요비 및 유익비를 청구하기 위해서는, 우선 원고가 이 사건 임대차계약 상의 임차인인 C으로부터 적법하게 임차인의 지위를 승계하였다는

점, 특히 피고가 임차인의 변경에 대해 동의하였다는 점이 주장·증명되어야 하므로 이에 대하여 본다.

1) C이 F에게 임차권을 양도하는 것에 대해 피고가 동의한다는 취지의 서류는 제출되지 않았다.

2) 이와 관련하여 원고의 진술 및 원고 측 증인인 F, D의 각 증언을 종합하면, C의 임차권을 새로운 투자자인 F이 양수하기로 하고, 피고와 이 사건 임차권의 양도에 대해 상의하였는데, 당시 C 측(C의 모친으로서 C을 대리한 것으로 보이는 J 포함)은 참석하지 않았고, 이에 피고는 F, D에게 "C 측에게 투자금을 반환하였다는 증거 및 F에게 임차권을 승계했다는 서류를 가져와라.1) 그러면 F 명의로 임대차계약을 작성하여 주겠다."라는 취지로 말하였다는 것이다. 즉 원고 측의 주장은, "피고에게 임차권 승계 서류를 제시한 이상, 피고가 약속을 어기고 F 명의의 임대차계약을 작성해주지 않았다고 하더라도, 피고가 임차권 승계에 대해 동의한 것으로 보아야 한다."라는 취지로 이해된다.

3) 그런데 원고가 피고 측에게 제시했다는 서류[갑 제4, 5, 19, 23호증(가번호 포함)]를 보면, "C이 (F이 아닌) 원고, D에게 이 사건 임대차계약 관련 권리를 양도하였다."라는 것이거나 "C과 피고 사이의 임대차계약이 2013. 2. 15.자로 해지되었다."라는 것으로, 임차권을 F에게 승계하겠다는 내용은 없다.

4) 나아가 C을 대리하여 사실상 이 사건 임대차계약에 관여한 J는 제1심 법정에 증인으로 출석하여 "F에게 임차권을 양도한 적 없다. 이후2) 피고가 물어보아 F에게 양도한 적이 없다고 했다."라는 취지로 증언하였다. 그렇다면 J가 F에게 이 사건 임차권을 양도하였는지도 불분명하다.

5) 다만 원고의 주장을 "C이 원고, D에게 임차권 관련 권리를 양도하였고, 이에 원고, D이 새로운 투자자(동업자)인 F에게 임차권 관련 권리를 양도 또는 F 명의로 임대차계약을 체결하기로 하였으므로, 결국 C이 임차권 관련 권리를 원고 측에게 양도했다는 취지의 서류를 피고에게 제시하기만 하면, 피고의 동의를 받은 것과 동일하게 보아야 한다."라는 취지로 설회할 수도 있으므로, 이에 대하여 본다. 그러나 ① 갑 제4호증의 경우에는 [피고 입장에서는] 누구 것인지 알기 어려운 서명이 있을 뿐이고, ② 갑 제5호증은 C 명의의 도장이 날인되어 있기는 하나, 인감증명서가 첨부되어 있지도 않으며, 심지어 피고에게 송달되지도 않았고,3) ③ 갑 제19호증에는 C의 인감증명서가 첨부되어 있으나, 그 내용은 C과 피고 사이의 임대차계약이 해지된다는 내용에 불과하며, ④ 갑 제23호증 역시 C의 인감증명서가 첨부되어 있지 않다. 따라서 가사 원고 측에서 위

서류들을 피고에게 제시 또는 송달하였다고 하더라도, 피고 입장에서는 C이 원고, D에게 임차권 관련 일체의 권리를 확정적으로 양도하였다고 믿기 부족하다.

6) 더욱이 실제로 J는 제1심 법정에서 여전히 C이 이 사건 임차권자라고 주장하고 있는 상황이고(다만 위 증언에 대하여는 현재 위증죄로 형사재판이 진행 중이다), 달리 C 측에서 피고에게 임차권 양도를 알려줬다고 볼 만한 증거는 없다.

7) 상황이 이렇다면, (내부적으로 C 측이 F 또는 원고에게 임차권을 양도하였는지 여부는 별론으로 하고), 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 F 앞으로의 임차권 승계에 대해 종국적·확정적인 동의를 하였거나 그러한 동의를 하여야 한다고 보기 부족하다.

8) 따라서 원고가 피고에 대해서도 이 사건 임차권을 주장할 수 있다는 전제에 선 원고의 임대차보증금반환 청구 및 필요비·유익비 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 손해배상청구에 관한 판단

가. 원고의 주장요지

원고는, "피고는 이 사건 건물에 불법건축 부분이 있음에도 이를 알리지 않은 채 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 그에 따라 원고가 적어도 이 사건 건물 1층에 관하여는 당초 계획했던 주야간보호센터 허가를 받지 못하였다. 이러한 피고의 귀책사유로 인해 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 피고는 원고에게 '이 사건 임대차계약이 해지된 2013. 9. 30. 이후부터 이 사건 임대차계약 만료 예정일까지의 원고의 장래 급여 상당 일실 수익'인 1억 2,000만 원을 손해배상금으로 지급할 의무가 있다."라고 주장한다.

나. 판단

살피건대, 을 제5, 6호증의 각 기재 및 제1심 법원의 춘천시장에 대한 2015. 4. 17.자 및 같은 해 5. 15.자 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고가 피고와 사이에 직접 이 사건 건물에 대한 임대차계약을 체결한 사실이 없음에도 불구하고 장기요양기관의 지정 허가를 받기 위하여 '원·피고 사이에 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였다.'라는 내용의 계약서를 위조하여 춘천시에 제출한 사실, ② 이를 이유로 춘천시장이 2013. 9. 6. 원고에 대하여 장기요양기관 지정을 취소하는 바람에 원고가 더 이상 이 사건 건물에서 장기요양기관을 운영하지

못하게 된 사실, ③ 이에 따라 원고가 2013. 9. 30. 이 사건 건물에서 철수한 사실이 인정된다.

그렇다면, 가사 이 사건 임대차계약과 관련하여 원고가 주장하는 것과 같은 피고의 과실이 있다고 하더라도, 2013. 9. 30. 이후의 급여 상당 이익상실 손해는 피고의 귀책사유와는 아무런 인과관계가 없다고 판단된다.

따라서 원고의 이 부분 청구 역시 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

결국 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것이므로, 제1심 판결은 정당하고 원고의 항소는 이유 없어 기각하여야 한다. 이에 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김재호

판사유기웅

판사박병규

- 1) 증인 D의 증언 녹취록 중 4쪽 참조.
- 2) 다만 그 시기가 언제인지에 대해서는 다툼이 있다.
- 3) 제1심 법원의 춘천우체국장에 대한 사실조회결과(기록 189쪽 참조). 위 사실조회결과에는 발송인이 C으로 기재되어 있기는 하다.