

서울동부지방법원 2023. 7. 18 선고 2022가단156749 판결 [임차권 존재 확인 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 조성호, 류재연

피 고 1. B

2. C

3. D

소송대리인 변호사 김일권

변 론 종 결 2023. 6. 13.

판 결 선 고 2023. 7. 18.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구를 모두 기각한다.

2. 피고 D는,

가. 원고에게 별지 임대차계약의 표시 기재 임대차계약상의 임차권을 양도하고,

나. 피고 B, C에 대하여 별지 임대차계약의 표시 기재 임대차계약상의 임차권을 이 판결 확정일에 원고에게 양도하였다는 취지의 통지를 하라.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 원고와 피고들 사이에 별지 임대차계약의 표시 기재 임대차계약상의 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.예비적으로, 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B, C는 서울 성동구 E아파트 F호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 소유하고 있다.

나. 피고 B, C와 피고 D 사이에 2022. 8. 9.자로 피고 B, C가 피고 D에게 이 사건 아파트를 임대차기간 2022. 8. 6.부터 2024. 8. 5.까지, 임대차보증금 230,000,000원, 차임 월 6,000,000원으로 각각 정하여 임대한다는 내용의 임대차계약서(이하 ‘이 사건 임대차계약서’라 한다)가 작성되었다.

다. 그리고 피고 B, C는 이 사건 임대차계약서에 따라 임대차보증금 230,000,000원을 지급받고 6개월분의 선납 차임 36,000,000원을 지급받았다.

[인정 근거] 갑 제2호증, 갑 제3호증, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7호증, 갑 제8호증의 1, 2, 을 제1호증, 을 제2호증, 을 제3호증, 을 제4호증, 을 제5호증, 을 제6호증, 을 제7호증의 각 기재

2. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구원인에 관한 판단

가. 원고는 피고들에 대한 이 사건 주위적 청구원인으로, 이 사건 임대차계약서가 임차인을 피고 D로 하여 작성되었으나 피고 D는 원고에게 임차인 명의를 사용하는 것을 허락하였고 임대인들인 피고 B, C도 원고가 임대차보증금과 차임 등을 부담하면서 이 사건 아파트가 원고가 운영하는 병원의 사택으로 이용된다는 것을 알고 있는 등 임차인을 원고로 생각하여 이 사건 아파트에 관한 별지 임대차계약의 표시 기재 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였으므로, 원고는 피고들에 대하여 이 사건 임대차계약상의 임차권이 원고에게 있음을 주장할 수 있고, 피고들에 대하여 그 확인을 구한다고 주장한다.

나. 그러나 피고 B, C가 원고가 이 사건 임대차계약서상의 임대차보증금과 차임 등을 부담하면서 이 사건 아파트가 원고가 운영하는 병원의 사택으로 이용된다는 것을 알고 있는 등 임차인을 원고로 생각하여 이 사건 아파트에 관한 이 사건 임대차계약을 체결하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위와 같은 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없어 이를 받아들이지 아니한다.

3. 원고의 피고 D에 대한 예비적 청구원인에 관한 판단

가. 갑 제1호증, 갑 제5호증, 갑 제6호증의 1 내지 3, 갑 제7호증, 갑 제8호증의 1, 2, 갑 제14호증의 1, 2의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사정들을 인정할 수 있고, 달리 반증이 없다.

1) 피고 B, C와 피고 D 사이에 2022. 8. 9.자로 이 사건 임대차계약서가 작성될 무렵인 2022. 8. 5.경 원고가 피고 B에게 이 사건 임대차계약서상의 임대차보증금 230,000,000원 가운데 일부인 80,000,000원과 6개월분의 선납 차임 36,000,000원을 지급하였다.

2) 타행 송금의뢰 확인증에는 피고 D가 2022. 8. 5.경 피고 B에게 이 사건 임대차계약서상의 임대차보증금 230,000,000원 가운데 일부인 150,000,000원을 송금한 것으로 기재되어 있다. 그러나 그 당시 150,000,000원의 송금처리를 담당하였던 은행지점의 G 차장과 원고 사이에 오고갔던 카카오톡 문자메시지에 의하면, 원고가 현금 150,000,000원을 마련하여 피고 D 명의로 피고 B에게 150,000,000원을 송금하는 취지가 기재되어 있다. 나아가 피고 D는 피고 B에게 송금한 150,000,000원을 어떻게 마련한 것인지 아무런 주장이나 증명을 하지 아니하고 있다. 이러한 점에 비추어 보면, 피고 D가 피고 B에게 송금한 150,000,000원은 원고의 자금인 것으로 보인다.

3) 원고는 이 사건 임대차계약 체결 시 직접 부동산중개사무소와 교섭 등을 한 것으로 보이고 이 사건 임대차계약에 따른 중개수수료도 직접 지급하였다.

나. 위와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고와 피고 D 사이에 원고가 피고 D의 명의를 빌어 피고 D 명의로 이 사건 임대차계약을 체결하기로 약정한 후 이를 체결한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고가 이 사건 소장부분을 통하여 피고 D와의 명의대여 약정을 해지함에 따라 이 사건 임대차계약상의 임차권이 원고에게 귀속한다고 할 수 있다.

따라서 피고 D는, ① 원고에게 이 사건 임대차계약상의 임차권을 양도하고, ② 피고 B, C에 대하여 이

사건 임대차계약상의 임차권을 이 판결 확정일에 원고에게 양도하였다는 취지의 통지를 할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고 원고의 피고 D에 대한 이 사건 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이상주

별지

임대차계약의 표시

[] [] 및 [] [] 와 [] []
[] 사이에 [] 를 임차인으로 하여 서울 성동구 []
[] [] 호에 대하여 임대차 보증금 230,000,000 원,
차임 월 6,000,000 원, 임차기간 2022.8.6 부터 2024.8.5.까지 24 개월로
체결한 2022.8.9.자 임대차계약

