

부산지방법원 동부지원 2019. 8. 22 선고 2019가단202575 판결 [임차권존재 확인 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 율강 담당변호사 구하경

피고1. B

2. C

소송대리인 변호사 박성호

변론 종결2019. 7. 11.

판결 선고2019. 8. 22.

주 문

1. 원고의 주위적, 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고들은 별지 목록 기재 점포(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 원고에게 임차권이 존재함을 확인하고, 이 사건 점포를 인도하라.

예비적으로, 피고 B은 원고에게 3,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 2019. 7. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경(추가) 신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 11. 8. 법률상 배우자인 피고 C을 상대로 이혼 등에 관한 조정을 신청하여 2018.

1. 10. 조정이 성립되었다(부산가정법원 2017년20493). 이에 따르면, 이 사건 점포에 관한

임대차보증금반환채권은 다음과 같이, 위 조정성립일 기준 계약서상 명의인에게 귀속되는 것으로
정하였다.

조정사항

1. 원고와 피고 C은 이혼한다.

2. 재산분할로서,

라. 별지 목록 기재 6 내지 12 재산을 포함한 기타 재산은 적극재산이든, 소극재산이든 현재의
등기부상이나 계약서상의 명의자에게 귀속시키는 것으로 확정한다.

[별지]

9. 이 사건 점포 임대보증금 3,500만 원

나. 이혼 전부터 원고와 피고 C 부부는 이 사건 점포를 비롯한 여러 곳에서 휴대폰 소매업을 하고
있었다.

다. 이 사건 점포에 대한 임대차계약서 및 사업자등록

1) 이 사건 점포에 대하여는 원고가 2012. 4. 6.경 피고 B로부터 임차기간 2012. 6. 1.부터 2017.

5. 31.까지, 월 임료 150만 원, 보증금 3,000만 원에 임차하는 내용의 임대차계약서(갑 1호증, 이하
'1 계약서'라 한다)가 작성된 바 있다.

2) 그런데 2014. 10. 1.경 임차인을 원고가 아닌 피고 C으로 바꾸어 임차기간 2014. 10. 1.부터
60개월, 월 임료 80만 원, 보증금 3,000만 원에 임차하는 내용의 임대차계약서(갑 7호증, 이하 '2
계약서'라 한다)가 새롭게 작성되었다.

3) 한편, 피고 C은 2013. 12. 1. 'D'이라는 상호로 사업자등록을 하였다가, 2014. 10. 7.

사업장소재지를 이 사건 점포로 정정하였다(그와 같은 정정신청에 위 2014. 10. 1.자

임대차계약서가 첨부된 것으로 보인다).

이에 대하여 원고는 2019. 5. 21.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 '원고 명의로

사업자등록을 하여 이미 휴대폰 소매업을 하고 있었는데, 여러 개의 사업장을 직접 다 관리하는 것에

어려움이 있고, 원고 명의 사업자로 여러 개의 사업장을 두면 세금이 많이 부과되는 문제도 있어

점포의 관리를 처남 E에게 맡기고 사업자등록 명의를 처인 피고 C으로 한 것이다'라고 설명하고 있다.

라. 원고는 이혼 조정이 성립된 후인 2018. 8. 11.경 E에게 이 사건 점포에서의 영업을 그만 해

달라는 통보를 하였다.

[근거]: 다툼 없는 사실, 갑 1, 4, 5, 7, 12-1, 15 내지 18, 을나 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 2 계약서의 내용이 무효라는 주장에 대한 판단

1) 원고는 피고 C 명의로 된 2 계약서는 피고들이 원고의 동의나 승낙 없이 임의로 작성한 것으로, 원고가 피고 C에게 임차인의 지위를 양도한 바 없어 무효이므로, 유효한 1 계약서에 따라 자신이 이 사건 점포의 유효한 임차인이라 주장하고, 그에 따라 주위적으로 확인 및 인도를, 예비적으로 임대차보증금반환을 구한다.

2) 그러나 2 계약서가 종래의 임차인인 원고의 동의나 승낙 없이 작성된 것이라는 원고의 주장을 뒷받침할 증거가 부족하다. 오히려 위 인정사실에서 살펴본 바와 같이, 원고는 2019. 5. 21.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 자신이 일부러 이 사건 점포의 사업자등록을 피고 C의 명의로 해 두었음을 자인하고 있는바, 이를 위해서는 당연히 이 사건 점포에 관한 임대차계약서가 피고 C의 명의로 다시 작성되어야 함을 충분히 알고 있었다고 보이고, 한편 피고 B 역시 피고 C과 전화로 다시 임대차계약서를 작성하는 문제를 논의하면서 옆에 있는 원고의 목소리를 분명히 들었다고 진술하고 있는 점 등에 비추어 보면, 2 계약서는 원고의 동의나 승낙 하에 작성된 것이라고 봄이 상당하다.

3) 따라서 나중에 새롭게 작성된 2 계약서, 즉 임차인을 원고에서 피고 C으로 바꾸는 내용의 합의서가

이 사건 점포에 관한 유효한 임대차계약서라고 봄이 상당하다.

나. 이혼 조정조서의 실질적 내용에 따라야 한다는 주장에 대한 판단

1) 원고는 이혼 조정조서의 성립과정에서 있었던 정황들, 즉 원고와 피고 C 모두 이 사건 점포에 대한 임대차보증금반환채권은 원고에게 귀속되어야 한다고 생각하고 그에 따라 문자메시지를 주고받으며 논의하고 이혼 조정에 임하였던 사정들을 들면서, 그 조정내용은 이 사건 점포에 관한 임대차보증금반환채권을 원고에게 귀속하기로 합의한 것으로 보아야 한다고 주장한다.

2) 그러나 이 사건의 경우 이혼조정문의 문언 자체가 명확하고 그 객관적 의미 또한 명백하다고 보인다. 즉, 조정사항에 따르면 이 사건 점포에 관한 임대차보증금반환채권은 조정성립 당시의 (임대차계약서상 명의자에게 귀속시키기로 하였음이 명확하여 달리 해석할 여지가 있는지 의문이다. 물론 피고 C이 조정 성립 전에 하였던 언행 등에 따르면 이 사건 점포에 관한 임대차보증금반환채권을 원고에게 귀속시키려고 했던 것 아닌가 하는 의심이 드는 것은 사실이나, 실제 조정이 성립될 당시에도 그와 같은 생각을 유지하고 있었다고 단정하기는 조심스럽고, 달리 이를 인정할 증거도 충분하지 않다. 오히려 위 조정사항의 문언이 이 사건 점포에 관한 임대차보증금반환채권의 귀속 주체를 '원고'로 특정하지 않은 채 '계약서상 명의자'라고 되어 있는 점, 이혼 조정 성립 후에도 여전히 이 사건 점포에서 피고 C의 사업자등록 명의로 영업이 이루어졌고, 원고는 여전히 휴대폰 소매업을 하면서도 이혼 조정 성립 후 약 9개월이 넘도록 위와 같은 상황에 대하여 별다른 조치를 취한 바도 없는 것으로 보이는 점 등에 비추어 더욱 그러하다. 그렇다면, 객관적이고 명확한 조정조서의 문언에 따라 그 권리관계를 확정하는 것이 합리적이다.

3) 덧붙여 위 인정사실 및 앞서 살펴본 증거들을 종합하면, 원고는 이혼 조정 당시 이 사건 점포에 관한 권리관계를 명확하게 확인하지 않은 채(피고 C의 명의로 다시 임대차계약서를 작성하여 사업자등록까지 마쳐둔 사정을 잊은 것이 아닌가 한다), 조정에 임하였다가 나중에야 이러한 사정을 깨닫고 이 사건 소를 제기한 것으로 보이는바, 그와 같은 사정만으로 원고의 주장을 받아들일 수도 없다.

다. 소결

따라서 피고 C이 아닌 원고에게 이 사건 점포에 관한 임대차보증금반환채권이 귀속됨을 이유로 한

원고의 이 사건 주위적, 예비적 청구는 다른 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사지귀연

별지