

서울남부지방법원 2017. 9. 12 선고 2016가단261322 판결 [임차권존재 확인의 소]

전 문

원고A

피고B단체

변론 종결2017. 8. 22.

판결 선고2017. 9. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 12, 13, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 350.41m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임차인 원고, 임대인 피고, 보증금 36,400,000원, 임대차기간 2016. 7. 18.부터 2017. 7. 17.까지로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 주식회사 C(이하 '소외 회사'라 한다), 피고는 2016. 7. 29. 다음과 같은 내용으로
확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다)를 작성하였다.

1. 임대인인 피고와 임차인인 소외 회사 사이에 2016. 7. 6. 체결된 이 사건 건물에 관한
임대차계약과 관련하여 피고와 소외 회사는 위 계약이 2016. 7. 29.부로 취소됨을 확약합니다.
2. 위 임대차계약의 취소에 따라 소외 회사는 피고에게 납부한 임대보증금 36,040,000원에 대한
반환채권을 신규 임차인인 원고에게 양도함을 확약합니다.
3. 또한 원고는 피고와 이 사건 건물에 대하여 임대차계약기간을 2016. 7. 18.부터 2017. 7.
17.까지로 하여 임대차계약을 체결할 것을 확약합니다.

나. 한편, 원고는 이 사건 건물의 전 임차인인 주식회사 D를 상대로 2016. 7. 25. 서울남부지방법원
2016가단29917호로 건물인도 청구의 소를 제기하여 2016. 9. 27. 승소 판결을 받았다.

다. 이후 원고는 2016. 11. 29.경 피고에게 '이 사건 건물의 전 임차인, 소외 회사, 원고 사이에
임대보증금의 실제 권리자가 누구인지에 대한 다툼이 있어 입증자료를 제출하거나 회신이 없으면
법원에 공탁하겠다'는 취지로 통지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고 사이에 이 사건 확약서가 작성됨에 따라 피고는 원고에 대하여 임대차기간 2016. 7.
18.부터 2017. 7. 17.까지로 하는 임대차계약을 체결할 의무가 있음에도 이를 이행하지 않고
임대차계약의 체결을 거부하고 있는바, 원고와 피고 사이에는 임차인 원고, 임대인 피고, 보증금
36,400,000원, 임대차기간 2016. 7. 18.부터 2017. 7. 17.까지로 하는 임차권이 존재하고, 피고가
이를 다투고 있는 이상 그 확인을 구할 이익도 있다.

나. 판단

살피건대, 원고는 피고와 이 사건 건물에 대하여 임대차계약기간을 2016. 7. 18.부터 2017. 7.
17.까지로 하여 임대차계약을 체결할 것을 확약하였음은 앞에서 살펴본 바와 같은바, 이 사건
확약서의 문언 자체로도 피고에게 반드시 원고와 사이에 임대차계약을 체결하도록 하는 의무를

부여한 것이라고 볼 수 없고, 가사 이 사건 확약서에 따라 피고에게 원고와 사이에 임대차계약을 체결할 의무가 있다고 하더라도 의무불이행을 이유로 피고에게 책임을 묻는 것은 별론으로 하고 위와 같은 사정만으로는 원고와 피고 사이에 원고가 주장하는 내용의 임차권이 존재한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이은정

별지