

서울서부지방법원 2021. 5. 11 선고 2020가단298924 판결 [임차권확인 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 테헤란

담당변호사 김창인

피 고 B

소송대리인 법무법인 지엘

담당변호사 전경능

변 론 종 결 2021. 4. 6.

판 결 선 고 2021. 5. 11.

주 문

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

청 구 취 지

주위적으로, 별지1 부동산 목록 기재 부동산에 관하여 별지2 목록 기재와 같은 임차권이 원고에게 있음을 확인한다. 예비적으로 피고는 원고에게 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제13호증, 을 제1호증, 을 제2호증의 1, 2, 을 제4호증의 1 내지 8의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 소외 C와 D은 공동투자하여 부동산중개사무소를 운영하기로 하고 2016. 3. 4. 피고로부터 서울 E 1층 F동 1층 상가 66.12㎡(별지1. 부동산 목록 기재 부동산의 왼쪽 부분을 합한 부분이다. 이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 임대차보증금 3,000만 원, 월 차임 176만 원(부가가치세 포함, 이하 별도 기재가 없는 한 같다), 임대차기간 인도일부터 2018. 3. 22.까지로 정하여 임차하였고, 같은 달 3. 이 사건 상가에서 음식점을 운영하고 있던 G로부터 이 사건 상가에 관하여 권리금 5,700만 원으로 하는 권리금계약을 체결하였다. C와 D은 각각 위 임대차보증금 및 권리금을 1/2씩 투자하여 위 임대차보증금 및 권리금을 지급하였고, C 명의로 부동산중개사무소를 열어 이를 공동운영하면서 C 명의의 계좌에서 H 명의의 I은행 계좌(이하 ‘피고 계좌’라 한다)로 이 사건 상가의 월 임료 명목으로 2016. 4. 25.부터 2017. 4. 24.까지 매월 176만 원씩 입금하였다.

나. C와 D은 2017. 4.경 위 부동산중개사무소의 동업관계를 정리하기로 하고, 임대차보증금은 그대로 두는 대신 C가 이 사건 상가를 반으로 나누어 그 중 왼쪽 부분을 피고로부터 임차하기로 하고, C와 피고는 2017. 4. 23.경 이 사건 상가 중 왼쪽 부분에 관하여 임대차보증금 1,500만 원, 월 임료 88만 원으로 하는 임대차계약을 체결하였다(2020. 6. 24. 월 차임 120만 원으로 변경). C는 그 무렵부터 이 사건 상가 중 왼쪽 부분에서 ‘J공인중개사사무소’라는 상호로 부동산중개사무소를 운영하면서 피고에게 월 임료 명목으로 88만 원 씩 송금하였다.

다. D도 2017. 4. 19. 피고와 사이에 이 사건 상가 중 오른쪽 부분(별지1. 부동산 목록 기재 부동산이다. 이하 ‘이 사건 상가 오른쪽 부분’이라 한다)에 관하여 임대차보증금 1,500만 원, 월 차임 88만 원, 임대차기간 2019. 4. 18.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고, 2019. 4. 23. 피고와 사이에 같은 부동산에 관하여 임대차기간을 2021. 4. 22.까지로 하는 임대차갱신계약을 체결하였다.

2. 원, 피고의 주장

가. 원고의 주장

1) 주위적 청구

원고는 2017. 4. 19. 피고와 사이에 이 사건 상가 오른쪽 부분에 관하여 임대차보증금 1,500만 원, 월 임료 88만 원, 임대기간 2017. 4. 19.부터 2019. 4. 18.까지 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), 원고가 그 임대차보증금을 지급하고 인도받아 K부동산공인중개사 사무소라는 상호로 부동산중개사무소를 운영하고 있으며, 원고의 2차에 걸친 갱신 요구에 의하여 이 사건 임대차계약은 2021. 5. 18.까지로 갱신되었다. 그런데 피고가 2020. 8. 6.경 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료되었고, 이후 D과 계약을 체결하였으니 이 사건 상가 오른쪽 부분을 인도할 것을 요구하고 있다. 이에 원고는 피고에 대하여 이 사건 소로 이 사건 상가 오른쪽 부분에 관한 임차권이 원고에게 있다는 확인을 구한다.

2) 예비적 청구

원고는 피고로부터 이 사건 상가 오른쪽 부분의 인도 요구를 받고 신규임차인이 되려는 소외 L와 이 사건 상가 오른쪽 부분에 관하여 5,000만 원으로 하는 권리금계약을 체결하고 위 5,000만 원을 지급받았다. 그런데 피고는 정당한 이유 없이 신규임차인과의 임대차계약 체결을 거절하여 원고가 위 권리금을 반환하였다. 피고는 원고에게 위 권리금 회수 기회 방해로 인한 손해배상금 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 2017. 4. 19. 원고와 사이에 이 사건 상가 오른쪽 부분에 관하여 임대차계약을 체결한 사실이 없고, 임차인은 D이다. 따라서 원고가 피고와 사이에 임대차계약 및 갱신계약을 체결하였음을 전제로 하는 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 받아들일 수 없다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

가. 피고의 본안전 항변에 대한 판단

- 1) 피고는 이 사건 부동산을 이 사건 소 계속 중 양도하였으므로 원고가 피고를 상대로 임차권 확인을 구할 소의 이익이 없다는 취지로 주장한다.
- 2) 일반적으로 과거의 법률관계는 확인의 소의 대상이 될 수 없지만, 그것이 이해관계인들 사이에 현재적 또는 잠재적 분쟁의 전제가 되어 과거의 법률관계 자체의 확인을 구하는 것이 관련된 분쟁을 일거에 해결하는 유효, 적절한 수단이 될 수 있는 경우에는 예외적으로 확인의 이익이 인정된다(대법원 2020. 8. 20. 선고 2018다249148 판결 등 참조). 이 사건에서 보건대 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 2020. 11. 25. 소외 M, N에게 이 사건 상가가 포함된 건물을 매도하고 같은 해 12. 8. 그들 명의로 소유권이전등기를 경료하여 준 사실은 인정된다.
- 3) 그러나 원고가 원고와 피고 사이의 임대차계약이 체결되었음을 전제로 피고가 원고의 권리금 회수를 방해하였다고 하면서 피고를 상대로 그 손해배상을 구하는 예비적 청구를 하고 있는 점, 임대건물의 양수인은 임대인의 지위를 승계하므로(상가건물 임대차보호법 제3조 제2항) 이 사건에서 원고와 피고 사이의 임대차관계 자체의 확인을 구하는 것이 원고와 피고, 양수인 등 이해관계인들 사이에 현재 또는 잠재된 관련된 분쟁을 일거에 해결하는 유효, 적절한 수단이 될 수 있는 점에 비추어, 원고가 피고를 상대로 임대차관계의 확인을 구할 법률상 이익은 여전히 존재한다고 봄이 타당하다.
- 4) 피고의 이 부분 본안전 항변은 받아들이지 아니한다.

나. 본안에 대한 판단

- 1) 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당자의 의사해석의 문제이다. 당사자들의 의사가 일치하는 경우에는 그 의사에 따라 당사자를 확정해야 한다. 그러나 당사자의 의사가 합치되지 않는 경우에는 의사표시 상대방의 관점에서 합리적인 사람이라면 누구를 계약의 당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 판단해야 한다(대법원 2020. 12. 10. 선고 2019다267204 판결 참조).
- 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 반증이 없는 한 그 문서기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하나, 처분문서라 할지라도 그 기재내용과 다른 특별한 명시적, 묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재내용과 다른 사실을 인정할 수도 있고, 또 작성자의

법률행위를 해석함에 있어서도 경험칙과 논리칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있다(대법원 1991. 7. 12. 선고 91다8418 판결 등 참조).

2) 갑 제2, 3, 4호증의 각 기재에 의하면 원고와 피고 사이에 2017. 4. 19.자로 이 사건 상가 오른쪽 부분에 관하여 임대차보증금 1,500만 원, 월 임료 88만 원, 임대차기간 2017. 4. 19.부터 2019. 4. 18.까지로 하는 임대차계약서가 작성되어 있는 사실(이하 '이 사건 임대차계약서'라 한다), 원고는 2015. 2. 5. 'K부동산공인중개사사무소'라는 상호로 공인중개사사무소 사업자등록을 마치고 이를 운영하고 있었는데, 2017. 5. 10.자로 사업장소재지를 이 사건 상가 오른쪽 부분으로 정정하는 내용의 사업자등록정정을 마친 사실, 원고 명의로 개설된 O은행 계좌(지점코드P)에서 2017. 5. 25. 피고 계좌에 88만 원이 송금되었고, 이후 2019. 4. 28.부터 2020. 7. 22.까지 16회에 걸쳐 매월 88만 원씩 송금된 사실은 각 인정된다.

2) 그러나 앞서 든 증거, 을 제2호증의 1, 2, 을 제3호증의 1 내지 8의 각 기재에 증인 D의 증언을 종합하여 보면, (가) D은 공인중개사로서 2016년경부터 서울 은평구 Q에서 'R부동산'이라는 상호로 부동산중개사무소를 운영하고 있었던 사실, (나) D은 C와 동업으로 이 사건 상가에서 부동산중개사무소를 운영하다가 이를 종료하면서 자신 명의로 2개의 부동산중개사무소를 개설할 수 없어 원고와 사이에 원고로부터 임대차보증금 및 권리금 명목으로 3,000만 원을 받고 이 사건 상가 오른쪽 부분에서 공동으로 부동산중개사무소를 운영하여 월 임료 등 각종 비용을 공제한 나머지 수익금을 2분의 1씩 분배하기로 약정한 사실, (다) D은 원고로부터 소상공인 대출을 받아 위 임대차보증금 및 권리금을 지급받기로 하고 위 대출에 임대차계약서가 필요하다고 하여 피고에게 이 사건 임대차계약서의 작성을 부탁하였고, 이에 따라 피고와 원고 사이에 이 사건 임대차계약서가 작성되었으며, 이후 D이 이 사건 임대차계약서 원본을 보관하고 있는 사실, (라) 원고는 피고나 D에게 이 사건 임대차계약서에 정한 임대차보증금을 별도로 지급한 적이 없고, 피고 계좌에 2017. 5. 25. 88만 원을 송금한 이후 별도로 월 임료를 지급한 적이 없는 반면 D(S은행 또는 기업은행 계좌)이 2017. 6.분부터 2018. 1.분까지 8회에 걸쳐 이 사건 상가 오른쪽 부분에 대한 월 임료 명목으로 88만 원씩을 입금한 사실, (마) 그 이후 2018. 2.분부터 같은 해 6.분까지는 'K부동산' 또는 '임대료'라는 기재하에 피고 계좌에 각 88만 원이 입금된 사실, (배) 그런데 원고는 직접 자신 명의로

2018. 7.분부터 9분.까지 3회에 걸쳐 88만 원을 피고 계좌에 입금하였고, 이후 D도 직접 자신 명의로 2018. 10.분부터 2019. 6.분까지 88만 원씩을 입금하였으며, 원고도 2018. 11.부터 2019. 1.분까지 위 O은행 계좌(지점번호 P)를 이용하여 'K부동산'이라는 기재 하에 월 88만 원씩을 입금하였고 2019. 2.부터 같은 해 6.분까지는 다른 O은행계좌(T O은행 U금융센터지점)를 이용하여 88만 원씩을 입금한 사실, (사) 그런데 피고는 2018. 10.분부터 2019. 6.분까지의 월 임료가 중복 입금되었다고 하면서 원고에게 2018. 11. 5.과 같은 해 12. 27., 2019. 1. 25., 같은 해 3. 1., 같은 해 4. 1., 같은 달 30., 같은 해 5. 27., 같은 해 6. 28. 중복 입금된 월 임료 88만 원씩을 원고에게 반환한 다음 원고로부터 영수증을 교부받거나 원고 명의의 계좌로 88만 원씩을 송금한 사실을 각 인정할 수 있다.

4) 위 인정사실에 앞서 든 증거를 종합하여 알 수 있는 다음 각 사정, 즉 (가) 이 사건 임대차계약서 이외에 피고와 D 사이에 이 사건 상가 오른쪽 부분에 관한 임대차계약서(을 제4호증의 7)가 작성되어 있는 점(피고는 원고 앞에서 D과의 임대차계약서를 작성하였다고 주장하고 있고, 이에 대하여 원고는 이 점에 대하여 반론을 하지 아니하면서 위 임대차계약서의 피고 명의 인장이 다른 계약서와 다르고, 종전에 D이 피고 명의로 내용증명을 보낸 점 등에 비추어 신뢰하기 어렵다고 주장하나 피고가 위 임대차계약서를 제출한데다가 인장이 다르다는 이유만으로 위 임대차계약서가 허위라고 볼 수 없다), (나) 이 사건 임대차계약서에도 불구하고 상당기간 D 명의로 월 임료가 입금되었고, 원고와 D의 분쟁으로 월 임료가 중복 입금되자 피고는 원고 명의로 입금된 월 임료를 반환하였으며, 원고도 이를 수령한 점, (다) 원고는 피고에게 임대차보증금을 전혀 지급하지 아니하였고, D에게 임대차보증금이나 권리금 명목의 돈을 지급하였다는 점에 관한 아무런 주장, 입증을 못하고 있는 점, (라) 원고가 이 사건 임대차계약서를 보관하고 있지도 아니한데다가 원고는 피고와 사이에 이 사건 임대차계약의 갱신을 주장하고 있으나 이를 입증할 아무런 증거가 없는 점, (마) 원고가 2019. 7.분부터 현재까지 월 임료를 지급하고 있는 것으로 보이나, 원고가 D을 배제한 채 단독으로 이 사건 상가 오른쪽 부분에서 부동산중개사무소를 운영하면서 피고에게 일방적으로 월 임료를 입금하고 있는 것으로 보이는 점 등의 사정을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약서는 피고 주장과 같이 원고의 대출에 필요하여 형식적으로 작성된 것으로서, 원고와 피고 사이에 2017. 4. 19. 체결된 이 사건 임대차계약은

통정허위표시로서 무효이고, 따라서 원고 주장의 임대차계약이 통정허위표시로서 무효인 이상 이를 전제로 하는 별지2 기재와 같은 임대차계약관계도 존재하지 아니한다.

5) 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

갑 제9호증의 기재에 의하면 원고가 2020. 7. 13. L와 사이에 이 사건 상가 오른쪽 부분에 관하여 권리금 5,000만 원으로 하는 권리금계약을 체결한 사실이 인정된다. 그러나 앞에서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 원고 주장의 이 사건 임대차계약이 통정허위표시로서 무효이고 별지2 기재와 같은 임대차계약관계가 존재하지 아니하는 이상 이를 전제로 하는 원고의 예비적 청구는 나머지 부분에 대하여 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김선희

[별지 목록2]

1. 임대차계약의 내용

별지 목록1 기재 부동산에 대하여,

(1)임대인: 피고

(2)임차인: 원고

(3)임대차보증금: 15,000,000원

(4)월차임: 880,000원(부가세 포함)

(5)임대차기간: 2020. 4. 19.부터 2021. 4. 18까지, 끝

