

청주지방법원 2014. 11. 27 선고 2013나5139 판결 [임차권존재확인]

재판경과

청주지방법원 2014. 11. 27 선고 2013나5139 판결

청주지방법원 제천지원 2013. 9. 26 선고 2013가단2111 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2014. 10. 16.

판결 선고 2014. 11. 27.

제1심판결 청주지방법원 제천지원 2013. 9. 26. 선고 2013가단2111 판결

주문

1. 원고의 항소 및 당심에서 추가된 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 주위적으로, 피고는 원고에게 55,000,000원 및 이에 대하여 이 사건

청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2012. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에 이르러 예비적으로 임대차보증금반환 및 불법행위로 인한 손해배상청구를 추가하였다).

이 유

1. 주위적 청구에 대한 판단

가. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 별지 목록 및 아래 나.항의 판단을 보충하는 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 판단의 보충

(1) 피고 주장의 요지 (가) 원고의 2013. 8. 26.자 청구취지 및 청구원인변경신청에 따른 청구는, 기존의 청구와 청구의 기초에 변경이 있을 뿐만 아니라 청구 변경으로 인하여 소송절차를 현저히 지연시키므로, 청구 변경의 요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

(나) 피고는 D가 원고를 대위하여 피고를 상대로 청주지방법원 제천지원 2012가합78호 명의원상회복청구소송의 제1심에서 패소판결을 받은 후 항소심에서 소를 취하하였으므로, 이 사건 소는 재소금지에 위반하여 부적법하다.

(다) 피고는 원고가 E으로부터 이 사건 건물에 관한 임차권을 양수할 당시 이에 명시적으로나 묵시적으로 동의한 적이 없다.

(2) 청구 변경의 적법여부 원고의 청구취지 변경 전 임차권 존재확인 청구와 2013. 8. 26.자 변경된 불법행위에 기한 손해배상 청구는 모두 이 사건 건물에 관하여 원고에게 임차권이 있는지 여부를 주된 쟁점으로 하는 것으로서, 동일한 생활 사실 또는 동일한 경제적 이익에 관한 분쟁에서 해결 방법에 차이가 있음에 불과하여 청구의 기초에 변경이 없고, 변경된 청구의 당부를 판단함에 있어 새로운

소송자료의 심리가 필요하여 소송절차를 현저히 지연시키는 경우에 해당한다고 보기도 어렵다.

따라서 피고의 이 부분 본안 전 항변은 받아들이지 않는다.

(3) 재소금지 위반여부 원고의 주위적 청구는 원고가 2012. 9. 7.까지 이 사건 유흥주점의 적법한 임차인이었음에도, 피고가 2012. 1.경 G에게 이중으로 임대차 계약을 체결하였기 때문에 이에 따른 손해배상금을 구하는 것으로 D가 원고를 대위하여 피고 상대로 임차권이 D에게 있음을 확인한다는 취지로 제기한 청주지방법원 제천지원 2012가합78호 명의원상회복청구 사건과 소송물을 달리할 뿐만 아니라 위 사건의 소송물을 선결적 법률관계 내지 전제로 하는 것도 아니므로, 재소금지에 위반되는 것이 아니어서 피고의 이 부분 본안 전 항변도 받아들이지 않는다.

(3) 원고의 임차권 승계에 대한 피고의 동의 유무 갑 제1호증, 갑 제3호증, 갑 제9호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, F(F은 이 사건 유흥주점의 실제 운영자로 보이고, E의 대리인으로 보인다)이 이 사건 유흥주점에 대한 영업권 등을 D에게 양도하면서, E의 대리인으로서 이 사건 임대차계약에 기한 임차권을 원고에게 양도한 사실이 인정된다.

한편, 갑 제1, 3, 4, 7, 9호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 당심 증인 H의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고는 2011. 3. 31. 이후 원고의 모인 D로부터 수회 차임을 수령한 점, ② 피고는 이 사건 유흥주점 바로 윗층에서 모텔을 운영하고 있어 위 유흥주점의 영업 주체를 상시 알 수 있었던 점, ③ 그럼에도 불구하고 원고와 F 사이에 양수도계약의 효력을 둘러싸고 분쟁이 발생한 2011. 5. 말경까지 피고는 별다른 이의를 제기하지 않은 점, ④ F과 H가 D 소개로 2011. 3. 11. 이 사건 유흥주점에 대한 영업양수도계약을 체결하기로 하고 작성한 계약서에 "H가 위의 모든 책임을 지키지 못할 경우 I 주점을 즉시 D에게 넘겨준다"는 내용이 기재되어 있고, 위 계약서에 피고의 기명 및 서명이 있는 점 등을 종합하여 보면 피고는 원고의 임차권 승계에 묵시적으로 동의하였음을 인정할 수 있다.

2. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 예비적으로 가사 F이 2011. 10.경 D와의 이 사건 유흥주점에 관한 영업양수도 계약을 해제하여 원고의 피고에 대한 임차인의 지위가 인정되지 않는다 할지라도, ① F의 D에 대한

영업양수도 계약 해제는 F와 D와의 채권적 문제일 뿐 원고와 피고의 임대차 계약에 영향을 주는 것이 아니므로 피고는 원고에게 위 임대보증금 10,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 피고는 F 등과 공모하여 2012. 1. 10. G에게 이 사건 유흥주점을 임대하면서 위 유흥주점 안에 있던 원고의 시설물을 자신의 것으로 하여 그대로 임대하였으므로, 원고에게 위 시설물 가액인 25,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 배상할 의무가 있다.

나. 임대차 보증금 반환 청구 부분

지명채권의 양도통지를 한 후 그 양도계약이 해제된 경우에, 양도인이 그 해제를 이유로 다시 원래의 채무자에 대하여 양도채권으로 대항하려면 양수인이 채무자에게 위와 같은 해제사실을 통지하여야 하지만(대법원 1993. 8. 27. 선고 93다17379 판결 등), 이는 채무자를 보호하기 위한 것으로 채무자에게 해제 사실을 알리기 위하여 반드시 양수인이 통지하여야 할 필요는 없으며, 처음의 양도인이 할 수도 있고, 그 밖의 방법에 의하여 알려져도 무방하다 할 것이다.

이 사건에서 보건대, 위 거시증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, F이 피고의 동의를 얻어 이 사건 유흥주점을 G에게 양도하여 G이 2012. 1. 10. 피고와 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위와 같이 G과 피고 사이에 임대차계약이 체결될 당시 F과 D 사이의 영업양수도계약이 해제되었음을 D 또는 원고를 대신하여 F이 피고에게 통지하였다고 봄이 상당하다.

더욱이, 앞서의 인정사실 및 거시증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, D가 피고와 C을 상대로 청주지방법원 제천지원에 2012가합78호로 소를 제기하였고, 위 법원은 D가 F과 체결한 영업양수도계약상 의무를 불이행함에 따라 F이 2011. 10.경 D와의 위 영업양수도계약을 해제하여 원고의 임차권이 소멸되었다는 이유로 D의 청구를 기각하는 판결이 선고하였으며, 이러한 내용이 담긴 판결문이 2013. 1. 8. 피고에게 도달되었고, D는 2014. 4. 2. 위 사건에 관하여 항소를 취하한 사실 등을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면, 피고는 적어도 2013. 1. 8.에는 F이 D에 대하여 영업양수도계약을 해제하였다는 점에 관하여 위 판결문을 통해 알게 되었다고 할 것이다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 청구 역시 이유 없다.

다. 시설물 가액 청구 부분

원고의 이 부분 주장은 피고가 2012. 1. 10. 이 사건 유흥주점을 G에게 임대할 당시 위 유흥주점

내의 시설물이 원고의 소유임을 전제로 한 청구이나, 앞서 살펴본 바와 같이 F은 2011. 10.경 D에게 이 사건 유흥주점에 관한 영업양수도계약을 적법하게 해제하였으므로 위 유흥주점의 시설물 역시 F의 소유라고 보아야 한다. 따라서 원고의 이 부분 청구 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구 및 당심에서 추가된 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각할 것인바, 원고의 주위적 청구를 기각한 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소와 당심에서 추가된 예비적 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정도영

판사김경희

판사박정진

별지