

제주지방법원 2022. 1. 10 선고 2021가단58792 판결 [임차권확인의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 대륜

담당변호사 신은향, 심재국, 정찬우

피 고 B

소송대리인 변호사 현창곤, 안홍모

변 론 종 결 2021. 12. 13.

판 결 선 고 2022. 1. 10.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고, 임대차보증금을 40,000,000원, 연세를 1,000,000원, 임대차기간을 2021. 4. 16.부터 1년간으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 갑 제4호증, 갑 제5호증, 갑 제6호증의 각 기재, 갑 제9호증의 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 피고는 이 사건 부동산의 소유자이다.

나. 원고와 피고는 2021. 4. 13. 구두로 피고가 이 사건 부동산을 임대차보증금 40,000,000원, 연세 1,000,000원, 임대차기간 2021. 4. 16.부터 1년으로 정하여 원고에게 임대하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. 다. 원고 측은 피고에게 2021. 4. 13. 3,000,000원, 2021. 4. 14. 20,000,000원, 2021. 4. 16. 17,000,000원 등 합계 40,000,000원을 이 사건 임대차계약의 임대차보증금으로 지급하였고, 원고와 피고의 합의 하에 연세 1,000,000원은 원고가 이 사건 부동산 내의 화장실을 리모델링하는 비용 등으로 지출하는 금액으로 그 지급에 갈음하기로 하였다.

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고가 원고에게 이 사건 임대차계약이 성립되었음을 명백히 증명하는 임대차계약서를 작성해 주지 않고 있어 원고는 전 재산인 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 40,000,000원에 대한 법적 보호를 받지 못하고 있는바, 이 사건 부동산에는 채권최고액 84,000,000원의 근저당권이 설정되어 있음에도 이 사건 부동산의 시가는 73,000,000원 정도에 불과한 점, 전 임차인 C은 피고로부터 임대차보증금 40,000,000원을 아직까지 반환받지 못하고 있는 점 등을 고려할 때, 원고의 피고에 대한 장래 임대차보증금 반환청구권에 법적인 불안위험이 있고, 그 불안위험을 제거함에 있어서 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 법적인 방법이라 할 것이므로, 원고는 원고와 피고 사이에

이 사건 임대차계약의 내용과 같은 임차권이 존재함의 확인을 구하는 바이다.

나. 판 단

보건대, 확인의 소에서는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고, 확인의 이익은 그 대상인 법률관계에 관하여 당사자 사이에 다툼이 있고 그로 인하여 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 불안위험이 있을 때 확인판결을 받는 것이 그 불안위험을 제거하는 가장 유효적절한 수단인 경우에 인정된다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다218511 판결 등 참조).

이 사건에서 살피건대, 임대차계약은 낙성불요식의 계약이고, 위 기초사실에서 본 바와 같이 피고가 자신이 원고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 사실을 인정하고 있는바, 이에 의하면, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약에 관하여 아무런 다툼이 없으므로, 원고에게 확인의 이익이 없다고 할 것이다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 소는 부적법하여 이를 각하하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최석문