

서울중앙지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나49266 판결 [임차권확인 등의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나49266 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 20 선고 2023가단5006270 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 금평 담당변호사 하성은

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 파트원담당변호사 김주연

변론종결 2024. 3. 7.

판결선고 2024. 4. 4.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 7. 20. 선고 2023가단5006270 판결

주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 별지목록 기재 건물 중 3층 C호에 관하여, 원고와 피고 사이의 2021. 5. 6.자 임대차계약에 의한 기간 2년, 임대차보증금 2,000,000원, 차임 매월 1,700,000원으로 하는 임차권이 원고에게 있음을 확인한다. 피고는 원고에게 위 C호를 인도하고, 2022. 12. 5.부터 인도일까지 월 300,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 관계

별지목록 기재 건물의 소유자인 피고는 위 건물 중 3층 C호(이하 ‘C호’라 한다)를 2019. 1. 9. 소외 E에게 임대보증금 500만 원, 월 차임 90만 원, 기간 12개월로 정하여 임대하였고, E이 피고의 승낙하에 2021. 4. 6. 원고에게 C호를 예치금 160만원, 월 차임 160만원, 기간 3개월로 정하여 단기시설물 사용 계약을 체결하였다(이하, 이 사건 전대차라 한다). 그 후 공인중개사 D의 중개로, 피고는 2022. 3. 5. 소외 F에게 C호를 보증금 500만 원, 월 차임 90만 원, 기간 12개월로 정하여 임대하였으며, F이 이 사건 전대차에 기한 전대인 E의 지위를 승계하여 위 D에게 전대차계약관련 모든 권한을 위임하여 D이 C호를 관리하였다.

나. 사건의 경위

1) 2022. 12. 1.경 C호 천장에서 누수가 발생하여 원고가 더 이상 거주하기 어려운 상황이 되자, D의 제안으로 원고가 다른 거처로 일부 이삿짐을 옮기게 되었는데, 2022. 12. 2. 새로운 거처의 보증금 300만 원 중 260만 원¹⁾을 D이 원고 이름으로 H 명의 계좌로 바로 송금하였고, 나머지 금원은 원고가 입금하기로 했다.

2) 그 후 원고가 같은 날 오후 D에게 다른 거처는 자신이 원하던 집이 아니고 강제입주이며, 보상해준다고 해놓고 이사비용만 준 것은 사기라 주장하고, 다음날인 3.에는 C호에 다시 들어가겠다 하였지만, D은 이미 2022. 12. 3.경 C호의 비밀번호를 바꾸었다.

3) 원고는 2022. 12. 5. 다른 거처에 대한 임대차계약을 작성하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5, 을 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

① 원고는 C호의 하자로 인하여 일시적으로 거주를 이전하였을 뿐 여전히 C호에서 거주할 의사를 가지고 있음에도 불구하고, 피고가 원고와의 임대차계약의 효력이 소멸되었다면서 원고의 임차인 지위를 다투고 있으므로 피고를 상대로 청구취지 기재와 같은 임차권의 확인을 구하고, ② 피고와의 임대차계약이 여전히 유효한 이상, 피고는 원고에게 C호를 인도할 의무가 있으며, ③ 원고가 피고와의 임대차계약에도 불구하고 C호를 사용수익하지 못하고 있으므로 피고는 원고에게 임대차계약상 채무의 불이행으로 인한 손해를 배상할 의무가 있다 할 것인데, 원고는 현재 C호가 아닌 임시거처에 매월 2,000,000원을 내면서 살고 있다. C호에서 누수가 발생하지 아니하였더라면 원고가 지출하지 않았을 거주비용은 위 임시거처를 위하여 지급하는 월차임과 C호 월차임인 1,700,000원의 차액인 300,000원인데, 원고는 C호를 정상적으로 사용수익할 수 있을 때까지 매월 위 차액으로 계산한 비율만큼의 손해가 발생한다. 따라서 피고는 원고에게, 원고가 최초로 임시거처에 입주한 2022. 12. 5.부터 C호의 인도일까지, 매월 300,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 임대차계약은 소유권자인 피고가 승낙한 단기 임대차계약에 불과하다. 즉 C호 소유자인 피고가 2019. 1.경 E에게 월세를 주었고, E이 다시 원고와 단기 임대차계약을 체결한 이래 계속하여 갱신하여 오다가 F이 E의 지위를 승계하여 다시 동일한 형태로 원고와 단기 임대차 계약을 매달

갱신하여 왔던 것이다.

또한, 원고가 각종 공과금을 미납하고, 계약서상 퇴거사유인 반려동물을 양육하고 있어 전대인측으로서는 계약해지가 가능한 상황에서 C호의 수리를 위하여 원고를 퇴거시켜야 하므로 원고와 합의하에 이 사건 전대차계약을 해지하였다.

3. 판단

가. 원고는 피고와 사이에 이 사건 전대차계약과 같은 내용의 임대차계약을 체결하였다고 주장하나, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 앞서 본 바와 같이 원고는 피고의 임차인인 E 또는 F과의 사이에 이 사건 전대차계약을 체결한 것에 불과하므로, 피고와 사이에 임대차계약이 존재함을 전제로 하는 원고의 이 사건 청구는 다른 점에 더 나아가 살펴본 필요없이 이유없다.

나. 더 나아가, 이 사건 전대차계약의 해지여부에 관하여도 보건대, 앞서 본 증거들에 의하면, 누수로 인하여 C호를 수리하여야 할 상황에서, 전대인 F의 위임을 받은 D과 원고 사이에 2022. 12. 2.경 원고가 다른 곳으로 이사하되 원고에게 C호 예치금 160만 원 및 이사비 100만 원을 즉시 반환하는 외에 같은 달 3.에는 추가로 85만 원을 더 지급하여 주고, 2022. 12. 5. 원고의 미납 공과금(전기요금 247,640원, 수도요금 72,490원, 가스요금 123,070원)도 대납하여 주기로 약정한 다음, 같은 날 D이 원고로부터 ‘이후 C호에 대한 언급 및 내용을 일체 발설하지 않기로 하며, 이로 인한 문제 발생시 원고는 총 지급받은 금액의 5배를 배상하기로 한다’는 내용이 포함된 확약서를 받은 사실, 확약서 작성 후 원고가 D에게 자신이 놓고 간 가구와 집기를 알아서 처분하라는 취지의 문자 메시지를 보낸 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 전대차계약 또한 합의로 해지되었다고 할 것이다.

다. 따라서 원고의 주장은 어느모로 보나 이유없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 김연화, 판사 해덕진, 판사 김형작

별지

기재).