

인천지방법원 2016. 8. 25 선고 2016가단200186 판결 [임차권존재확인 등]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

변론 종결 2016. 7. 21.

판결 선고 2016. 8. 25.

주 문

1. 이 사건 소 중 임차권존재확인 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 별지 목록 기재 건물에 관하여 원고와 피고 D 사이에 2009. 7. 9. 임대차계약에 기한 임차권(임대차기간 2009. 7. 14.부터 2011. 7. 14., 임차보증금 100,000,000원, 차임 월 3,300,000원)이 원고에게 있음을 확인한다.

피고 D는 원고에게 1억 원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2009. 7. 9. 임대인인 피고 E와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임차보증금 1억 원, 월 차임 3,300,000원, 임대차기간 2009. 7. 14.부터 2011. 7. 14.까지로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하여 이 사건 부동산을 임차하면서 그 무렵 임차보증금 1억 원을 피고 D에게 지급하고, 이 사건 부동산을 인도받아서 'F'란 상호로 일반음식점을 운영하던중 2011. 9.경 피고 D, 피고 B와 합의로 이 사건 임대차계약의 임차인을 피고 B로 변경하였다.

나. 피고 D와 피고 B는 2011. 10. 4. 공증인가법무법인 위민 증서 2011년제1064호공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하였고, 이 사건 공정증서의 내용은 아래와 같다.

- 이 사건 임대차계약 기간이 종료되어 피고 B와 임대차계약을 체결하며 임차보증금 1억 원은 현 임차인인 피고 B에게 인수승계되었다.
- 다만, 2010. 8. 임차보증금 중 6,000만 원을 G에게 채권양도하였고, 변제되지 않았으므로 남은 4,000만 원과 임차료 370만 원(부가가치세 별도)로 하여 계약서를 작성한다.
- 임차인은 임대인에게 2011. 7. 14.부터 명도시까지 매월 407만 원(월 차임 370만 원과 부가가치세 37만 원)의 비율에 의한 금원을 매월 14일에 지급한다.
- 특약사항 : 임대인은 임차보증금 1억 원 중 6,000만 원을 G에게 채권양도 승낙을 한 바 있으며, 계약 종료시 채권양수인으로부터 위 금액에 대하여 변제 요구시 채권양수인의 별도 통지가 없는 한 임대인이 변제 책임이 있으므로 위 금액을 지급하는 데 동의하고 어떠한 이의도 제기하지 않기로 한다. 현 임차인은 위 6,000만 원을 임대인이 이행할 시 변제한 금 6,000만 원에 대한 임차보증금을

증액하고, 그렇지 못할 경우 6,000만 원에 대한 월 차임 60만 원을 증액하기로 한다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증, 을다 1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

3. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 2011년에 실제로는 임대차계약을 양도할 의사 없이 형식적으로 원고의 직원이었던 피고 B에게 이 사건 임대차계약을 양도하기로 하고, 피고 D의 양해 및 적극적 협력을 받아서 임차인을 피고 B, 임대인을 피고 D로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 공정증서 관련 임대차계약'이라 한다)을 체결하는 형식을 갖추었는데, 이 사건 공정증서 관련 임대차계약은 가장 임대차로서 통정허위표시에 해당하여 무효이고, 원고는 여전히 이 사건 임대차계약에 기한 임차인의 지위에 있다. 또한, 원고는 이 사건 임차보증금 중 6,000만 원의 반환채권을 양수한 G에게 위 돈 6,000만 원을 변제한 후 2011년 경 G로부터 위 채권양도의 철회를 받았다.

이 사건 임대차계약은 2011. 7. 14. 기간만으로 종료되었으므로, 피고 D는 임차인인 원고에게 임차보증금 1억 원을 청구취지 기재와 같이 반환할 의무가 있고, 이 사건 임대차계약의 효력을 다투고 있는 피고들에게 이 사건 임대차계약에 기한 임차권이 원고에게 있다는 확인을 이 사건 소로써 구한다.

나. 이 사건 소 중 확인청구 부분의 적법 여부에 관한 직권 판단

확인소는 현재의 권리 또는 법률상 지위에 관한 위험이나 불안을 제거하기 위하여 허용되는 것이나, 과거의 법률관계라 할지라도 현재의 권리 또는 법률상 지위에 영향을 미치고 있고 현재의 권리 또는 법률상 지위에 대한 위험이나 불안을 제거하기 위하여 그 법률관계에 관한 확인판결을 받는 것이 유효 적절한 수단이라고 인정될 때에는 확인의 이익이 있다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010다36407 판결).

이 사건 소 중 확인청구 부분과 같은 이유로 원고가 피고 D에게 임차보증금의 반환을 구하고 있는 이

사건에서, 과거의 법률관계인 이 사건 임대차계약에 기한 임차인지위의 확인 판결을 받는 것이 현재의 원고의 권리 또는 법률상 지위에 대한 위험이나 불안을 제거하기 위한 유효·적절한 수단이라고 인정하기 어려우므로, 이 사건 소 중확인청구 부분은 부적법하다.

다. 피고 D에 대한 금원지급 청구에 관한 판단

이 사건 각 증거만으로는 이 사건 공정증서 관련 임대차계약이 통정허위표시로서무효라고 인정할 증거가 없으므로 이를 전제로 한 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

이 사건 소 중 확인청구 부분은 부적법하여 각하하고, 피고 D에 대한 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 박상준

별 지

1. 인천 부평구 에이동

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 2층

제2종 근린생활시설

1층 60.44㎡

2층 72.95㎡

2. 인천광역시 부평구 비동

일반철골구조 (철골)콘크리트지붕 2층 제2종 근린생활시설 중

1층 60.71㎡

- 이 상 -

