

수원지방법원 2023. 1. 17 선고 2022가단510614 판결 [임차권존재확인]

전 문

원 고 사단법인 A

소송대리인 변호사 박태훈, 김택빈

피 고 B

소송대리인 변호사 류성하

변 론 종 결 2022. 12. 13.

판 결 선 고 2023. 1. 17.

주 문

1. 원고와 피고 사이에 화성시 C 건물의 D동 1층 164.78㎡에 관하여 2021. 8. 14. 체결한 임대차계약에 의한 임대차기간 2021. 9. 10.부터 2023. 9. 9.까지, 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 1,500,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 7. 24. 피고로부터 화성시 E 지상 철골조 경사스라브지붕 제2층 제1종근린생활시설 1층 164.78㎡, 2층 164.78㎡ 중 2층 164.78㎡을 보증금 10,000,000원, 차임 월 750,000원, 임대차기간은 2021. 9. 1.부터 2023. 9. 1.까지로 정하여 임차하였다가 2021. 8. 14. 임대차계약의 목적물을 같은 건물 1층 164.78㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다), 임대차보증금을 20,000,000원, 차임을 월 1,500,000원, 임대차기간을 2021. 9. 10.부터 2023. 9. 9.까지로 변경하면서 아래와 같이 약정하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

제3조(용도변경 및 전대 등) 임차인은 임대인의 동의 없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

나. 원고는 2021. 8. 16. 피고에게 보증금 20,000,000원을 지급하고, 2021. 9. 10.경부터 이 사건 건물에 대한 점유를 개시하였다.

다. 원고는 2021년 12월경 이 사건 건물 앞과 주차장 사이에 오른쪽 사진의 데크 및 발코니를 설치하여 그 무렵부터 사용하고 있다(이하 ‘이 사건 시설물’이라 한다).

라. 피고는 2020. 2. 3. 원고에게 ‘이 사건 임대차계약 제3조에 따임대인인 피고의 동의 없이 이 사건 건물의 구조를 변경할 수 없음도 이 사건 시설물을 설치하여 2층 세입자 등에게 불편을 초래하였바, 이 사건 임대차계약을 해지하고, 원고는 이 사건 건물에서 퇴거하고 이 사건 건물에 설치한 각종 시설물을 원상회복하라’는 내용증명을 보냈고, 위 내용증명은 2020. 2. 8. 원고에게 송달되었다.

마. 원고는 2022. 2. 25. 피고를 상대로 이 사건 임대차계약에 따른 임차권의 존재확인을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 피고는 2022. 3. 7. 원고를 상대로 이 사건 임대차계약 해지를 전제로 이 사건 건물의 인도, 연체 차임과 원상회복비용의 지급을 구하는 소를 제기하여 2022. 5. 11. 무변론으로 원고승소 판결을 받았고, 원고가 항소하여 항소심 계속중이다(수원지방법원 2022가단512344호,

수원지방법원 2022나68374호, 이하 ‘이 사건 관련소송’이라 한다).

바. 화성시장은 2022. 8. 22. 원고에게 현장 점검 결과 이 사건 시설물 설치에 건축법 위반 사항이 없다는 민원 처리결과를 안내하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12호증, 을 제1, 2, 4, 5, 6호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

피고는, 원고가 이 사건 관련소송에서 자신의 임차권의 존재를 주장함으로써 권리구제를 받을 수 있으므로, 임차권의 존재 확인을 구하는 이 사건 소는 확인의 이익이 없어 부적법하다고 주장한다. 소송요건을 구비하여 적법하게 제기된 소가 그 후에 상대방이 제기한 소로 인하여 소송요건에 흠결이 생겨 다시 부적법하게 되는 것은 아닌바(대법원 1999. 6. 8. 선고 99다17401, 17418 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 원고가 먼저 피고를 상대로 이 사건 임대차계약에 따른 임차권의 확인을 구한 후, 피고가 원고를 상대로 임차권의 부존재를 전제로 한 소를 제기하였으므로, 원고에게는 여전히 임차권의 존재 확인을 구할 이익이 있다. 피고의 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

이 사건 임대차계약 제3조에서 임차인은 임대인의 동의 없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다고 정하고 있는 사실, 원고가 이 사건 건물과 주차장 사이에 이 사건 시설물을 설치한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 시설물 설치에 동의하였음을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 이 사건 시설물은 이 사건 임대차계약 목적물인 이 사건 건물 내에 설치된 것이 아니므로, 이 사건 시설물 설치가 곧 이 사건 건물의 용도나 구조 변경에 해당한다고 볼 수 없고, 위와 같은 무단 시설물 설치 및 사용 행위가 이 사건 건물 부지 소유자의 권리를 침해할 수 있음은 별론으로 하더라도, 이 사건 시설물 설치사용 행위가 이 사건 건물 자체에 대한 훼손, 무단 증개축 등에 해당하지 않는 이상 이를 이 사건 임대차계약에 관한 임차인의 현저한 의무 위반으로 볼 수도 없다.

따라서 원고의 2022. 2. 3.자 해지통보에도 불구하고 이 사건 임대차계약은 해지되지 않았다 할

것이고, 이 사건 임대차계약에 따른 임차권은 원고에게 있으며, 피고가 이를 다투는 이상 이를 확인할 이익도 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황지원