

춘천지방법원 2022. 9. 20 선고 2022가단31729 판결 [임차권존재확인청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 서승완

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 안준호

변 론 종 결 2022. 8. 16.

판 결 선 고 2022. 9. 20.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 “A” 부분 490.5㎡에 관하여 원고와 피고 사이의 임대차계약에 기한 임대차기간 위 “A” 부분을 인도받고 2개월 지난 후부터 3년, 월 임료 500만 원으로 된 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2021. 10. 27. 원고와 춘천시 C 토지 중 1/2과 위 토지상에 신축 중이던 건물 중 별지 도면 표시 “A” 부분 490.5㎡(이하 ‘이 사건 임차부분’이라 한다)에 관하여 임대보증금 5,000만 원, 월 차임 500만 원(부가가치세 별도)으로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 1차 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 당일 계약금 500만 원을 받았다. 당시 신축공사가 진행 중이어서 잔금 지급시기와 임대기간에 대해서는 따로 정하지 않았다.

나. 원고는 2021. 12. 18. 피고에게 피고의 요구에 따라 이 사건 1차 임대차계약에서 정하지 아니한 중도금 2,000만 원을 지급하였다.

다. 피고는 2021. 12. 21. 원고에게 중도금 2,000만 원을 돌려주면서 ‘임대보증금을 7,000만 원으로, 차임을 530만 원으로 재조정하려고 하니 2021. 12. 23.까지 동의 여부를 알려 달라’는 취지의 문자메시지를 보냈고, 이에 원고는 같은 날 피고에게 이 사건 1차 임대차계약의 조건대로 하겠다는 취지의 문자메시지를 보냈다.

라. 원고는 2021. 12. 24. 피고에게 이 사건 1차 임대차계약에 따라 이행해 달라며 피고의 계약변경 요구를 거부하는 취지의 문자메시지를 보냈고, 이에 피고는 2021. 12. 25. 원고에게 ‘원고가 피고의 계약변경 요구를 수용할 의사가 없다는 통보를 하여 2021. 12. 25.자로 이 사건 1차 임대차계약을 해지처리하고 계약금 500만 원과 위약금 500만 원을 돌려주겠다’는 취지의 문자메시지를 보냈고, 원고에게 같은 날 500만 원을, 2021. 12. 28. 추가로 500만 원을 지급하였다.

마. 피고는 2021. 12. 25. D와 이 사건 임차부분에 관하여 임대보증금 7,000만 원, 차임 월 530만 원(부가가치세 별도), 임대기간 2022. 2. 5.부터 2027. 2. 4.까지 60개월로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 2차 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 당일 계약금 700만 원을 받았다.

바. D는 2022. 1. 10. E 주식회사와 이 사건 임차부분에 관한 인테리어 공사계약을 체결하였고, 2022. 1. 11. 이 사건 임차부분을 사업장 소재지로 하여 ‘F 춘천점’이라는 상호로 사업자등록을 마쳤다. 위 인테리어공사는 2022. 1. 13. 시작되어 2022. 4. 20. 완료되었다.

사. 원고는 피고를 상대로 이 사건 임차부분에 대한 이 법원 2022카단10024

부동산점유이전금지가처분 결정(이하 ‘이 사건 가처분’이라 한다)을 받았고, 집행관은 2022. 1. 26. 피고 측이 참석하지 않은 상태에서 폐문되어 있던 이 사건 임차부분을 열쇠공으로 하여금 열게 하고

이 사건 가처분집행을 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3, 을 1부터 10의 각 기재 또는 영상(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 항변의 요지

피고는 2021. 12. 25. G와 이 사건 임차부분에 관하여 이 사건 2차 임대차계약을 체결하였다.

원고가 이 사건 본안소송에서 피고를 상대로 승소 확정판결을 얻는다고 하더라도 D가 이 사건 임차부분에 대한 점유를 상실하여 피고가 직접 점유를 회복한다는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 1차 임대차계약에 기한 임차권존재확인청구는 확인의 이익이 없다.

나. 판 단

위 기초사실에 따르면, 피고는 이 사건 가처분집행이 되기 전에 늦어도 D가 인테리어공사를 시작한 2022. 1. 13.경 D에게 이 사건 임차부분을 인도하여 D가 인테리어공사를 마치고 스크린 골프장 영업을 하면서 이 사건 임차부분을 사용하고 있다고 보이고, 피고가 이 사건 2차 임대차계약의 무효, 취소, 해지 등의 사유로 D로부터 이 사건 임차부분을 반환받아 원고에게 인도할 수 있는 사정이 없는 한 임대인으로서 피고가 임차인인 원고에게 이 사건 임차부분을 인도하여 이를 사용·수익하게 할 의무는 이행불능이 되었다고 보아야 한다. 따라서 설사 원고가 자신이 주장하는 이 사건 임차부분에 관한 임차권을 가지고 있다고 하더라도 임차인으로서 이 사건 임차부분을 사용·수익할 수 없게 되었으므로 이 사건 임차부분에 관한 임차권이 원고에게 있다는 확인을 구할 이익이 없다.

3. 결 론

이 사건 소는 확인의 이익이 없어 부적법하므로 각하한다.

판사 김도현

