

서울고등법원 2022. 12. 22 선고 2022나2011768 판결 [임차권존재확인]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 진재용(소송구조)

피고, 피항소인 B

피고승계참가인, 피항소인

C

피고 및 피고승계참가인 소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 손미리

변 론 종 결 2022. 10. 27.

판 결 선 고 2022. 12. 22.

제1 심판결 서울남부지방법원 2022. 2. 16. 선고 2020가합835 판결

주 문

1. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 원고의 피고와 피고승계참가인에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송 총비용은 승계참가로 인한 비용을 포함하여 모두 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지1)

별지 기재 부동산에 관하여, ① 피고를 임대인, 원고를 임차인, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2021. 11. 2.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인하고, ② 피고승계참가인을 임대인, 원고를 임차인, 임대차기간 2021. 11. 3.부터 2024. 6. 25.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.항소취지 제1심판결을 취소한다. 별지 기재 부동산에 관하여, ① 주위적으로, 원고와 피고 사이에 피고를 임대인, 원고를 임차인, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2022. 6. 25.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인하고, ② 예비적으로, 원고와 피고승계참가인 사이에 피고승계참가인을 임대인, 원고를 임차인, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2022. 6. 25.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초적 사실관계

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 고치는 것 외에는 제1심판결 이유 중 “1. 기초적 사실관계” 항목의 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결 2쪽 아래에서 셋째 줄부터 둘째 줄까지의 “피고 소유이던 서울 구로구 D, E동 F호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)”를 “피고 소유이던 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)”으로 고친다.

2. 피고에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 임대차계약의 기간만료일인 2020. 6. 25.의 1개월 전까지 원고에게 갱신거절통지를 하지 않았으므로, 이 사건 임대차계약은 구 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로

일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제6조 제1항에 따라 묵시적으로 갱신되어 동일한 조건으로 2년간 연장되었다.

설령 묵시적으로 갱신되지 아니하였다고 하더라도, 원고와 피고는 합의에 의해서 임대차계약을 연장하였다.2)

따라서 원고는 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2021. 11. 2.까지, 임대차보증금 295,000,000원으로 하는 임차권이 존재한다는 확인을 구한다.

나. 묵시적으로 갱신되었다는 주장에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래 제1)항과 같이 고치고 아래 제2)항과 같이 원고가 이 법원에서 강조하는 주장에 대하여 추가 판단을 더하는 것 외에는 제1심판결 4쪽 1행부터 7쪽 1행까지 기재 부분과 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

1) 고치는 부분

○ 제1심판결 4쪽 1행의 “나. 관련 법률”을 “1) 관련 법률”로 고친다.

○ 제1심판결 4쪽 2, 3행의 “구 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제6조 제1항”을 “구 주택임대차보호법 제6조 제1항”으로 고친다.

○ 제1심판결 4쪽 9행의 “다. 판단”을 “2) 판단”으로 고친다.

○ 제1심판결 7쪽 1행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

【따라서 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.】

2) 추가 판단

가) 원고의 주장

다음의 사정들, 즉 ① 공인중개사 사무원 J의 녹음파일 내용을 통해 알 수 있는 바와 같이 피고가 공인중개사 사무실에 이 사건 아파트의 매도를 의뢰하면서 계약의 상대방으로 세입자를 끼고 매수하려는 사람을 요구한 사정, ② 원고가 2020. 5.경 G은행에 대출상품 연장을 문의하고 관련된 상담을 받은 사정 등을 종합하면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 묵시적으로 갱신하였다.

나) 판단

다음의 사정들을 종합하면, 원고가 주장하는 위 사정만으로는 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 보기 어렵다. 이에 반하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 원고는 공인중개사 사무원 J의 녹음파일 내용(갑 제20호증의 1)을 근거로 피고가 공인중개사 사무실에 이 사건 아파트의 매도를 의뢰하면서 이 사건 임대차계약의 승계를 조건으로 요구하였다고 주장한다. 그러나 다음의 사정들, 즉 ㉠ 공인중개사 사무원 J과 원고의 대화 시점은 이미 피고가 원고에게 이 사건 아파트의 명도를 요구하는 취지의 내용증명우편을 발송한 2020. 6. 24. 이후인 2020. 7. 2.로서, 이 사건 아파트의 명도를 요구받은 원고로서는 J을 통하여 피고가 이 사건 임대차계약을 갱신하려고 했다는 증거를 얻으려는 의도를 가졌던 것으로 보이는 사정, ㉡ J의 녹음파일 내용은 J의 자발적인 진술에 의한 것이 아니라, 원고가 “다 이렇게 세입자를 끼고 사려는 사람인가요?”라며 유도하는 질문에 J이 답변을 하면서 이루어진 진술인 사정, ㉢ 공인중개사 사무원인 J으로는 잠재적 고객이 될 수 있는 원고의 유도에 대하여 반대하는 말을 하기보다 “어, 세입자. 그런 사람만 들어야지. [...] 빨리 해결을 해 줘야지. 이거 뭐 [...] 법정싸움까지 하면 안 되잖아.”라는 말을 한 것이고, 피고가 세입자를 끼고 매수하려는 사람을 계약의 상대방으로 찾았다는 취지가 아니라 자기가 그런 매수인을 찾아주겠다는 취지로 말한 것으로 보이는 사정, ㉣ J은 피고가 반드시 임대 승계를 조건으로 매매를 진행해 달라고 요청한 적은 없다는 취지의 진술서를 작성하여 제출한 사정(을 제4호증) 등을 종합하면, 피고가 세입자를 끼고 매수하려는 사람으로 계약의 상대방을 한정하였다거나 이 사건 임대차계약의 승계를 매도 의뢰의 조건으로 정하였다고 보기 어렵다.

② 설령 피고가 공인중개사 사무실에 이 사건 아파트의 매도를 의뢰하면서 임대차계약의 승계를 조건으로 요구하였다고 하더라도, 다음의 사정들, 즉 ㉤ 피고가 그 아내를 통하여 2020. 3.경 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 의사를 표시함으로써 이 사건 임대차계약을 갱신하지 아니하겠다는 뜻을 밝힌 것으로 보이는 사정, ㉥ 공인중개사 사무원 J은 피고의 아내가 전화로 ‘전세계약 갱신이 불가하다’는 뜻을 밝혔다는 취지의 진술서를 작성하여 제출한 사정(을 제4호증) 등에 비추어 보면, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 묵시적으로 갱신하였다고 보기도 어렵다.

③ 원고는 2020. 5.경 G은행에 대출상품 연장을 문의하고 관련된 상담을 받은 사정에 비추어 보면, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 묵시적으로 갱신하였다고 주장한다. 원고가 대출상품 연장을 문의하고 상담을 받은 것은 원고의 입장에서 이 사건 임대차계약이 연장되는 경우 그에 수반하는 자연스러운 행위이기는 하나, 이는 원고의 일방적인 행동일 뿐이어서, 그것만으로는 원고와 피고 사이에 어떠한 의사합치가 있다고 보기 부족하다. 나아가 그 전인 2020. 3.경 이미 피고의 아내가 원고에게 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 의사를 표시하였음을 감안하면, 원고의 일방적 행동만으로 묵시적 의사합치가 있다고 보기도 어렵다.

다. 합의에 의하여 임대차계약을 연장하였다는 주장에 관한 판단

원고와 피고가 합의에 의하여 이 사건 임대차계약을 연장하였음을 인정할 증거가 부족하고, 오히려 앞서 본 사정들, 즉 ① 피고의 아내가 2020. 3. 원고에게 “집이 매매가 되면 이사기간을 충분히 줄 테니 이사를 가 달라”고 말하였고, 같은 취지의 문자메시지를 보냈으며, 2020. 5.경에도 원고에게 같은 취지로 말한 사정, ② 피고는 2020. 6. 15. 원고에게 “더 이상 시간을 이렇게 불확실하게 갈 수는 없을 것 같으니 3개월 정도 시간을 주고 보증금을 반환하는 것으로 해서 집을 비워달라”고 말한 사정, ③ 피고가 2020. 6. 24. 원고에게 “본인은 2020. 3. 16. 전세계약 만료시 만기연장이 불가함을 통보하였습니다. 전세계약이 2020. 6. 25.자로 만료됨에 따라 계약만료일까지 위 아파트를 명도해줄 것을 요청합니다. 명도를 거부할 경우 전세보증금을 반환할 예정입니다.”라는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편이 그 무렵 원고에게 도달한 사정 등을 알 수 있을 뿐이다. 따라서 원고와 피고가 합의에 의하여 임대차계약을 연장하였다는 원고의 주장 역시 받아들일 수 없다.

라. 소결론

원고의 피고에 대한 청구는 이유 없다.

3. 피고승계참가인에 대한 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 고치는 것 외에는 제1심판결 이유 중 “3. 원고의

피고승계참가인에 대한 예비적 청구에 관한 판단” 항목의 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결 8쪽 7행의 “2020. 6. 26.부터 2022. 6. 25.까지”를 “2021. 11. 3.부터 2024. 6. 25.까지”로 고친다.

○ 제1심판결 8쪽 17, 18행을 아래와 같이 고친다.

【 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 피고승계참가인에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다. 】

4. 결론

그렇다면 원고의 피고와 피고승계참가인에 대한 청구는 각 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 채동수, 판사 송영승, 판사 이현우

별지

부동산 목록

(1동 건물의 표시)

서울특별시 구로구 K에 있는 L아파트 E동

[도로명주소] 서울특별시 구로구 D

(전유부분 건물의 표시)

M

철근콘크리트벽식구조 59.570㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

토지의 표시 : 서울특별시 구로구 K 대 60424.8㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 60424.8분의 20.29 끝.

1) 원고는 제1심에서는 항소취지 제2문 기재와 같이 구하였다가, 이 법원에서 2022. 8. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 따라 위와 같이 청구취지를 변경하였다.

2) 주장의 논리적 순서에 의하면 합의에 의하여 임대차계약을 연장하였다는 주장이 주위적 주장이어야 할 것으로 보이나, 원고는 이를 예비적으로 주장하였다(2022. 8. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 2쪽).