

대구지방법원 서부지원 2021. 11. 23 선고 2020가단60366 판결 [임차권존재확인]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 매헌

담당변호사 이형조

소송복대리인 변호사 김은지

변 론 종 결 2021. 9. 28.

판 결 선 고 2021. 11. 23.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는, 피고가 원고에게 대구 북구 C 대 389.8㎡에 대한 2018. 2. 2.자 임대차보증금 25,000,000원, 월임료 1,500,000원, 임대차기간 2025. 2. 26.까지로 임대한다는 임대차계약이 유효함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D를 대리하여 2018. 2. 2. 피고와 사이에 피고 소유의 대구 북구 C 대 389.8㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 임대차기간을 2018. 2. 27.부터 2025. 2. 26.까지, 임대차보증금을 25,000,000원, 월차임을 1,550,000원(부가가치세 별도)으로 정하여 D가 피고로부터 이 사건 토지를 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 계약의 주요내용은 다음과 같다.

○ D는 피고의 동의 없이 이 사건 토지에 관한 전대, 임차권 양도를 하지 못하고, D가 위 사항을 위반하거나 차임연체액이 2기에 달하는 경우, 피고는 즉시 이 사건 계약을 해지할 수 있다.

○ D가 본인의 비용으로 이 사건 토지 지상에 피고 명의로 건축물을 건축하여 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳐주되, 임대차기간 동안 건축물을 사용 수익하기로 하고, 피고는 D에게 건축물의 인 허가 문제 및 제반사항에 관하여 적극 협조한다.

○ 공사기간은 잔금지급일로부터 첫 월차임 지급일인 2018. 6. 15.까지로 한다.

다. 피고는 자신을 건축주로 하여 관할관청으로부터 이 사건 토지 지상의 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관한 건축허가를 받았다. 2018. 5.경 이 사건 건물의 신축공사가 완료되었으나, 관할관청으로부터 사용승인을 받지 못하였다.

라. 피고는 D가 이 사건 계약상 의무를 위반하였다는 이유로 D를 상대로 대구지방법원 2018가합205135호로 토지인도의 소를 제기하였고, 이에 D는 반소로서 대구지방법원 2018가합208776호로 원고를 상대로 이 사건 건물에 관한 사용승인 신청절차이행청구의 소를 제기하였다. 위 사건에서 피고의 본소청구를 기각하고, D의 반소청구를 인용하는 내용의 판결이 선고되었다. 이에 피고는 위 1심 판결에 대하여 항소하였다. 마. 주식회사 E(이하 ‘E’라고 한다)는 이 사건 토지 및 그 인근 토지(대구 북구 F 등)에 대하여 재건축 개발사업을 추진하고 있는 시행사였다. 위 항소심 사건 중인 2019. 12. 19.경 피고의 위임을 받은 E는 D와 사이에, E가 D에게

건물신축비용, 임대차보증금 등을 포함한 합의금으로 150,000,000원을 2020. 6. 30.까지 지급하되, E가 이 사건 건물을 관리하고, D는 이에 대하여 이의를 제기하지 아니하기로 하는 내용의 합의서(이하 ‘이 사건 합의서’라고 한다)를 작성하였다. 이후 피고는 위 사건의 본소를 취하하였고, D는 2020. 1. 8.경 위 본소 취하에 동의하고, 반소를 취하하였다.

바. 원고는 이 사건 합의서 작성일 이전인 2019. 10. 18.경 E에게, “이 사건 토지 지상권(임대차) 소송 건에 대해 2019. 10. 21.부터 2019. 11. 21.까지 협의를 할 경우 D, G, H에게 차용금을 지급하고, 협의를 하지 못할 경우 부동산 D에게 모든 권한을 위임한다. 또한 2019. 11. 21. 이후 D와 시행사 대표가 얼마의 금액에 합의를 하던 민형사상 어떠한 책임도 묻지 않는다”라는 내용의 확인서(이하 ‘이 사건 확인서’라고 한다)를 작성하여 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 계약의 실질적 당사자는 원고이고, 이 사건 계약은 유효하게 존속하고 있다. 피고가 위 사실을 다투고 있으므로, 원고는 이 사건 계약이 유효하게 존재함의 확인을 구한다.

3. 피고의 부제소합의 주장에 관한 판단

피고는, 원고가 이 사건 확인서 작성을 통해 이 사건 계약의 종료에 합의하고 더 이상 아무런 이의를 제기하지 않기로 하였으므로, 원고가 이 사건 소를 제기한 것은 부제소합의를 위반한 것이어서 부적법하다고 주장한다.

살피건대 이 사건 확인서에서 원고가 “2019. 11. 21. 이후 D와 시행사 대표가 얼마의 금액에 합의를 하던 민형사상 어떠한 책임도 묻지 않는다”라고 기재한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 사실만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 계약의 유효 여부에 관하여 부제소합의를 하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 원고의 주장에 관한 판단

가. 갑 제1호증의 기재에 의하면, 원고는 임차인 D를 대리하여 임대인 피고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 사실을 인정할 수 있는바, 갑 제2 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 피고가 원고와 사이에 이 사건 계약 체결 당시 실질적으로는 원고를

임차인으로 하되 형식상 임차인 명의만 D로 하기로 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고가 이 사건 계약의 실질적 당사자라고 보기 어려우므로 이 사건 계약이 유효함의 확인을 구할 이익이 있다고 보기 어렵다.

나. 나아가 앞서 본 바와 같이 ① 원고는 이 사건 확인서에서 이 사건 토지에 관한 소송과 관련하여 2019. 11. 21.까지 협의를 하지 못할 경우 D에게 모든 권한을 위임하고, 2019. 11. 21. 이후 D와 시행사 대표가 얼마의 금액에 합의를 하던 민형사상 어떠한 책임도 묻지 않기로 하였고, ② 이에 따라 D는 2019. 12. 19.경 피고로부터 위임을 받은 E와 사이에, E가 D에게 건물신축비용, 임대차보증금 등을 포함한 합의금으로 150,000,000원을 2020. 6. 30.까지 지급하되, E가 이 사건 건물을 관리하고, D는 이에 대하여 이의를 제기하지 아니하기로 하는 내용의 이 사건 합의서를 작성하였으며, ③ D는 2020. 1. 8.경 이 사건 건물에 관한 사용승인 신청절차이행을 구하는 반소를 취하하였다.

이에 의하면, D는 이 사건 합의서에 기하여 피고 측과 사이에 이 사건 계약을 합의해지하기로 하였고, 원고도 D에게 위와 같은 권한을 위임하였다고 보는 것이 타당하다. 따라서 이 사건 계약은 적법하게 합의해지되었다고 할 것이다.

다. 또한 갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D나 원고가 이 사건 계약 체결 이후 차임을 2기 이상 연체한 사실을 인정할 수 있는바, 피고는 이 사건 계약에서 정한 바에 따라 위 차임연체를 이유로 이 사건 계약을 해지할 수 있고, 위 해지의 의사표시가 기재된 2021. 3. 16.자 준비서면이 2021. 3. 17. 원고에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이에 의하여도 이 사건 계약은 적법하게 해지되었다.

5. 결론

이 사건 소는 부적법하여 각하한다.

판사 권성우