

대전지방법원 공주지원 2019. 1. 31 선고 2018가단22021 판결 [임차권 확인]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 한승철

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 저스티스 담당변호사 황윤상, 박항규

2. C

변론 종결 2019. 1. 17.

판결 선고 2019. 1. 31.

주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구 : 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 C를 임대인, 원고와 피고 B를 공동임차인으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

예비적 청구 : 피고 B은 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및청구원인

변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 매형 D은 2015. 1.경 피고 C와 사이에 피고 C 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 보증금 4,000만 원, 존속기간 24개월로 정하여 임대차계약을 체결하고, 그 무렵 피고 C에게 임대차보증금 4,000만 원을 지급하였다.

나. 원고는 2015. 1.경부터 피고 B와 함께 이 사건 부동산에 거주하면서 D에게 위 4,000만 원에 대한 이자 명목으로 월 20만 원씩을 지급하여 왔다.

다. 원고는 2017. 2. 9.경부터 2017. 3. 23.까지 D에게 위 4,000만 원 중 2,000만 원을 변제하였고, 피고 B도 그 무렵 D에게 나머지 2,000만 원을 변제하였다.

라. 그 후 피고 C는 2017. 4. 1.경 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 보증금 4,000만 원, 존속기간 2017. 4. 1.부터 24개월로 하는 임대차계약을 작성하였다.

마. 원고는 이 사건 부동산에서 피고 B와 동거하다가 2018. 9.경 위 부동산에서 퇴거하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 D에게 임대차보증금 중 2,000만 원을 변제하여 이 사건 부동산에 관한 공동임차권이 있는데도, 피고들은 원고와 상의 없이 피고 B를 임차인으로 하는 임대차계약을 작성하였고 현재 원고의 공동임차인 지위를 부정하고 있으므로, 피고들에 대하여 원고가 이 사건 부동산의 공동임차인이라는 확인을 구한다.

나. 판단

계약의 당사자가 누구인지는 계약에 참여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서의 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2013다2245 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고 C는 2017. 4. 1.경 피고 B와 사이에 임대차계약을 작성하기 전에 원고에게 전화를 걸어 임차인을 피고 B으로 해도 되는지 물어봤고 원고는 이에 동의한 것으로 보이는 점, 피고 C가 D이나 피고 B와 임대차계약을 작성한 경위를 볼 때 피고 C는 임대차계약서에 기재된 사람이 임대차보증금을 반환받을 임차인이라고 인식한 것으로 보이는 점, 이와 달리 원고와 피고들 사이에 위 임대차계약서의 기재에도 불구하고 원고가 이 사건 부동산의 공동임차인인 것으로 합의하였다고 볼 만한 증거가 없는 점 등을 종합하여 보면, 위 임대차계약서에 임차인으로 기재된 피고 B만이 이 사건 부동산의 임차인이라고 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고 B와 2015. 1.경부터 동거하였을 뿐, 결혼식을 올리지도 않고 수입도 따로 관리하며 각자의 자녀를 양육하는 등 사실혼관계가 아니었는바, 원고는 피고 B의 부탁으로 피고 B 대신 이 사건 부동산의 임대차보증금 중 2,000만 원을 부담하였으므로, 피고 B은 원고에게 구상금으로 위 2,000만 원을 지급할 책임이 있다.

나. 판단

사실혼이라 함은 당사자 사이에 혼인의 의사가 있고, 객관적으로 사회관념상으로 가족 질서적인 면에서 부부공동생활을 인정할 만한 혼인생활의 실체가 있는 경우이므로 법률혼에 대한 민법의 규정 중 혼인신고를 전제로 하는 규정은 유추적용할 수 없으나, 부부재산의 청산의 의미를 갖는 재산분할에 관한 규정은 부부의 생활공동체라는 실질에 비추어 인정되는 것이므로 사실혼관계에도 준용 또는 유추적용할 수 있다[대법원 1995. 3. 10. 선고 94므1379,1386(반소) 판결 등 참조].

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 을 제2 내지 6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉원고와 피고 B은 적어도 2015.

1.경부터 3년 이상 이 사건 부동산에서 동거한 점, 원고는 피고 B의 가족 모임이나 가족 여행에 피고 B의 배우자로서 동행하였고, 피고 B의 5남매와 모친과 함께 가족사진을 찍기도 한 점, 원고 역시 소장과 2018. 11. 20.자준비서면에서는 피고 B과 사실혼관계에 있었던 것이 맞는다고 분명히 인정하였다가, 2019. 1. 10.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 예비적 청구를 추가하면서 비로소 사실혼관계 여부를 반복한 점 등을 종합하여 보면, 원고와 피고 B은 당사자 사이에 혼인의 의사가 있었을 뿐 아니라 객관적으로 사회관념상으로 가족 질서적인 면에서 부부공동생활을 인정할 만한 혼인생활의 실체가 있었다고 봄이 상당하므로, 이 사건 부동산에 동거할 당시 사실혼관계에 있었다고 할 것이다.

그렇다면 원고가 이 사건 부동산의 임대차보증금 중 2,000만 원을 부담하였다고 하더라도, 당시에는 원고와 피고 B이 사실혼관계를 계속하여 유지하고 있었고, 원고는 피고 B 명의로 임대차계약을 체결함에 동의하였던 점, 원고와 피고 B 사이에 위 2,000만 원의 반환 약정은 없었고, 원고는 이 사건 부동산에서 퇴거하기 전까지는 피고에게 그 반환을 요구한 바도 없었던 점 등에 비추어, 위 2,000만 원은 원고가 피고 B에게 증여하였거나 적어도 사실혼관계의 유지에 필요한 공동생활을 위해 지출하였다고 봄이 상당하다.

따라서 원고가 피고 B에게 사실혼관계 해소를 이유로 위 임대차보증금에 대한 재산분할을 청구할 수 있을지 여부는 별론으로 하고, 원고가 이를 구상금 또는 부당이득금으로 청구할 수 있다고 보기는 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구와 예비적 청구는 이유 없으므로, 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이지웅