

서울중앙지방법원 2023. 7. 20 선고 2023가단5006270 판결 [임차권확인 등의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나49266 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 20 선고 2023가단5006270 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 금평

담당변호사 오주영

피 고 B

소송대리인 법무법인 영민

담당변호사 송주은, 장민수

변론종결 2023. 7. 6.

판결선고 2023. 7. 20.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지목록 기재 건물 3층 C호에 관하여, 원고와 피고 사이의 2021. 5. 6.자 임대차계약에 의한 기간 2년, 임대차보증금 2,000,000원, 차임 매월 1,700,000원으로 하는 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

피고는 원고에게 위 C호를 인도하고, 2022. 12. 5.부터 인도일까지 월 300,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인

가. 당사자 관계

원고는 2021. 5. 6.부터 별지목록 기재 건물 3층 C호(이하 'C호'라 한다)를 피고로부터 임차하여 거주하던 자인데 현재는 천장에서 누수가 발생하여 다른 거주지에서 임시로 거주하고 있는 상황이다. 피고는 C호 소유자이다.

나. 원고와 피고 사이의 임대차계약의 체결

원고는 2021. 5. 6. 피고와 C호에 관하여 임대차기간 별도 정함 없이, 월차임 1,700,000원(매달 6일 지급), 보증금 2,000,000원으로 하는 임대차(이하 '이 사건 임대차'라 한다) 계약을 체결하였다.

다. 사건의 경위

1) C호에서의 누수 발생

가) 2022. 12. 1.경 C호 천장에서 누수가 발생하였다. 건물 관리인인 D이 C호의 천장 여러 곳에 구멍을 뚫어서 누수의 원인을 찾아보려고 하였지만, 누수의 원인을 찾을 수 없었다.

나) C호의 누수현상은 심각해져만 갔고 급기야 천장에 뚫은 구멍을 통하여 물이 쏟아지기 시작했다. 누수가 발생한 지 약 8시간 지난 뒤에야, 누수의 원인이 위층에서 물을 틀어놓고 외출을 하였기 때문이라는 것을 알게 되었다. 위층에서 물을 끄면서 누수현상이 멈추기는 하였지만, 이미 C호는 원고가 더 이상 거주를 하기는 어려운 상황에까지 이르렀다.

다) 이에 D은 원고에게 임시적으로 거처를 마련해 줄 테니, 그 곳에서 2달가량 지내고 C호의 보수공사가 완료되면 다시 돌아와서 거주를 하는 것이 어떠냐고 제안을 하였다.

원고는 D의 제안을 수락하고 D이 제안한 임시거처로 일부 이삿짐을 옮기게 되었다. 새로운 임시거처의 보증금이 300만 원 상당이었는데, 이는 D이 원고의 명의로 송금하였다.

2) 임대인 측의 C호의 점유

가) 원고는 C호의 공사가 완료될 때까지 임시거처에서 지내기로 하였는데, 임시거처의 중개인이 원고에게 임대차계약서의 작성을 요구하여 일단 2022. 12. 5. 임시거처에 대한 임대차계약서를 작성하게 되었다.

나) 다만 원고는 자신이 여전히 C호의 임차인임에도 불구하고 새로 임대차계약서를 작성하는 것이 마음에 걸려, 임대인인 피고와 연락을 하고 싶다고 하였으나 D은 자신에게 급여를 주는 사람과 연결을 시켜줄 수는 없다는 이해하지 못할 변명을 하면서 임대인과의 연결을 거절하였다.

다) 원고는 상황을 해결하기 위하여 일단 C호에 다시 들어가려고 하였지만, D은 이미 2022. 12. 3.경 C호의 비밀번호를 무단히 변경해버린 상황이었다.

라) 결국 현재 C호는 피고가 점유하고 있는 상황이며, 원고는 정당한 임차인임에도 불구하고 C호의 점유를 빼앗기게 되었다. 더 나아가 C호에 있던 원고의 짐들 또한 피고가 점유하고 있는 상황이다. 게다가 피고는 처음 약속과는 달리 C호에 대한 공사가 끝나더라도 원고와 피고 사이의 이 사건 임대차는 종료하였으며, 마치 원고가 자신의 의사에 의하여 이사를 간 것처럼 얘기하였다.

라. 원고의 이 사건 임대차계약상 임차권의 확인

원고는 C호의 하자로 인하여 일시적으로 거주를 이전하였을 뿐 여전히 C호에서 거주할 의사를 가지고 있음에도 불구하고, 피고는 이 사건 임대차계약의 효력이 소멸되었다면서 원고의 임차인

지위를 다투고 있으므로 피고를 상대로 청구취지 기재와 같은 임차권의 확인을 구한다.

마. C호의 인도청구

이 사건 임대차계약이 여전히 유효한 이상, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 C호를 인도하여야 한다.

바. C호의 인도시까지의 채무불이행으로 인한 손해배상청구

원고가 이 사건 임대차계약에도 불구하고 C호를 사용수익하지 못하고 있으므로 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약상 채무의 불이행으로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

원고는 현재 C호가 아닌 임시거처에 매 월 2,000,000원을 내면서 살고 있다. C호에서 누수가 발생하지 아니하였더라면 원고가 지출하지 않았을 거주비용은 위 임시거처를 위하여 지급하는 월차임과 C호 월차임인 1,700,000원의 차액인 300,000원 만큼이다. 원고는 C호를 정상적으로 사용수익할 수 있을 때까지 매 월 위 차액으로 계산한 비율만큼의 손해가 발생한다. 따라서 피고는 원고에게, 원고가 최초로 임시거처에 입주한 2022. 12. 5.부터 C호의 인도일까지, 매 월 300,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장

이 사건 임대차계약은 소유권자인 피고가 승낙한 단기 전대차계약에 불과하다. 즉 C호 소유자인 피고가 2019. 1.경 E에게 월세를 주었고, E이 다시 원고와 단기 임대차계약을 체결한 이래 계속하여 갱신하여 오다가 F이 E의 지위를 승계하여 다시 동일한 형태로 원고와 단기 임대차 계약을 매달 갱신하여 왔던 것이다.

원고가 각종 공과금을 미납하고, 계약서상 퇴거사유인 반려동물을 양육하고 있어 전대인 측으로서는 계약해지가 가능한 상황에서 C호의 수리를 위하여 원고를 퇴거시켜야 하므로 원고와 합의하에 이 사건 임대차계약을 해지하였다.

3. 판 단

을제4 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 누수로 인하여 C호를 수리하여야 할

상황에서, 전대인 F의 위임을 받은 D과 원고 사이에 2022. 12. 2.경 원고가 다른 곳으로 이사하되 임대인(원고가 자신의 C호 사용관계가 건물주와의 직접 임대차가 아니라 F과의 전대차에 불과하고 따라서 계약 상대방이 피고가 아니라 F임을 명확하게 알고 있었는지는 불분명하지만, 원고의 계약 상대방을 누구로 볼 것인지는 이 사건의 쟁점과 무관하므로 더 이상 따지지 않는다)은 원고에게 보증금 200만원을 즉시 반환하는 외에 이사비와 위로금 명목으로 185만원을 더 지급하여 주고, 원고의 미납 공과금(전기요금 247,640원, 수도요금 72,490원, 가스요금 123,070원)도 대납하여 주기로 약정한 다음, 2022. 12. 5. D이 원고로부터 ‘이후 C호에 대한 언급 및 내용을 일체 발설하지 않기로 하며, 이로 인한 문제 발생시 원고는 총 지급받은 금액의 5배를 배상하기로 한다’는 내용이 포함된 확약서를 받은 사실, 확약서 작성 후 원고가 D에게 자신이 놓고 간 가구와 집기를 알아서 처분하라는 취지의 문자 메시지를 보낸 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 임대차는 합의로 해지되었다고 할 것이다.

4. 결 론

이와 다른 전제에서 하는 원고의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 한다.

판사 김홍도

[별지]

서울특별시 강남구 G 지상 철근콘크리트구조(철근) 콘크리트지붕 5층 공동주택(다세대주택), 근린생활시설, 3층 C호

지하1층 107.64㎡

1층 129.11㎡

2층 129.52㎡

3층 129.52㎡

4층 127.4㎡

5층 86.58㎡

옥탑1층 16.6㎡(연면적 제외)

옥탑2층 3.4㎡(연면적 제외)

