

서울고등법원 2023. 6. 8 선고 2022나2039803 판결 [임차권확인]

재판경과

서울고등법원 2023. 6. 8 선고 2022나2039803 판결

서울동부지방법원 2022. 9. 28 선고 2021가합116260 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 송지혜

변론 종결2023. 5. 4.

판결 선고2023. 6. 8.

제1심판결서울동부지방법원 2022. 9. 28. 선고 2021가합116260 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 원고와 피고 사이의 별지 목록 기재 2 내지 4 부동산에 관한 2021. 9. 14. 자

임대차계약에 기한 원고의 임차권이 존재함을 확인한다(원고는 이 법원에서 별지 목록 기재 1 부동산에 관한 청구를 제외함으로써 청구취지를 감축하였고, 이에 따라 그 범위 내에서 항소취지도 감축되었다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결서 이유의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 주장

피고는 G이 원고에게 이 사건 2 내지 4 부동산(이하 '이 사건 식당'이라 한다)에 관한 G 제1 임대차계약에 따른 임차권(이하 '이 사건 임차권'이라 한다)을 양도한 것을 알고 원고가 2021. 9. 14.경부터 위 부동산에서 음식점을 운영하는 것을 묵인함으로써 위 임차권 양도에 동의하였거나 원고와 사이에 구두로 이 사건 식당에 관한 임대차계약을 체결하였다. 그럼에도 불구하고 피고는 원고와 사이에 이 사건 식당에 관한 임대차계약서 작성을 거부하고, 원고가 이 사건 임차권을 무단으로 양수하였다고 주장하면서 원고에게 이 사건 식당에서 퇴거할 것을 요구하고 있다. 따라서 원고는 피고와 사이에 이 사건 식당에 관하여 2021. 9. 14.경 체결된 임대차계약에 기한 원고의 임차권이 존재한다는 확인을 구한다.

3. 판단

원고와 피고 사이에 이 사건 식당에 관하여 2021. 9. 14.경 체결된 임대차계약에 기한 원고의 임차권이 존재하는지를 본다.

위 인정 사실에 의하면, G은 2021. 9. 1.경 이 사건 임차권을 취득하고 같은 해 11. 20.경 원고에게 위 임차권을 양도하였다고 할 것이다. 나아가 피고가 G의 위 임차권 양도에 대하여 동의하였거나 원고와 사이에 이 사건 식당에 관하여 임대차계약을 체결하였는지를 본다.

갑 제4, 9, 11 내지 14, 23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2021. 9.

14.경부터 이 사건 식당에서 'F'이라는 상호로 음식점을 운영하기 시작하였던 사실, 2021. 9.경부터 같은 해 11월경까지 피고 소속 직원이 위 음식점의 매출에 관한 자료를 확인하거나 피고 직원들이 위 음식점에서 식사를 한 대금을 정산하기도 한 사실, 원고는 이 사건 식당에 관한 관리비를 납부하거나 피고의 계좌로 임대료 명목의 돈을 송금하기도 한 사실을 인정할 수 있으나, 위 기초사실과 위에서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 위 인정 사실만으로는 피고가 G의 이 사건 임차권 양도에 대하여 동의하였거나 원고와 사이에 이 사건 식당에 관하여 임대차계약을 체결하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① G은 2021. 11. 20.경 원고에게 이 사건 임차권 등을 양도하였는데, 그 당시 피고가 G이나 원고에게 위 임차권 양도에 동의한다는 서면을 작성해주지 않았고, 원고와 피고 사이에 이 사건 식당에 관한 임대차계약서가 작성되지도 않았다.

② C은 이 사건 식당에 관하여 임차권 및 운영권을 E에게 양도해 주고 E은 이를 G에게 양도한 것으로 보이는 하나, 위 양도·양수를 타인에게 비밀로 한다는 내용의 E과 G 사이에 작성된 동의서에 비추어 보면, 그 임차권 양도에 피고의 관여가 없었던 것으로 보이고, G의 이 사건 임차권 양도에도 피고가 관여하지 않은 것으로 보인다.

③ D 임대차계약에 따른 임차권이 G에게 양도될 때 피고는 C 및 G과 직접 3자간 합의를 하고 서면을 작성하여 그 영업권 및 임차권 양도를 승인하였다. 이와 같이 피고는 임차권의 양도에 동의하는 경우 서면으로 그 의사를 명확히 하였던 것으로 보이는데, G의 이 사건 임차권 양도에 대해서는 서면으로 동의의 의사를 표시하지 않았다.

④ 원고는 피고 소속 직원과 임차권양도에 관하여 협의하였다거나 원고가 관리비를 납부한 사정, 피고 소속 직원이 식사 대금을 정산했던 사정을 들어 피고가 G의 이 사건 임차권 양도를 묵시적으로 동의하였다는 취지로 주장하나, 피고 주장과 같이 피고는 이 사건 식당에서 근무하는 원고나 그 직원을 G의 직원으로 알았을 가능성도 배제할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 사정만으로 피고가 G의 이 사건 임차권 양도에 동의하였다고 볼 수 없다.

⑤ 원고는 2021. 11. 20.경 G로부터 이 사건 임차권을 양수하였다. 그런데 피고는 같은 해 12. 2.경

G에게 임차권의 무단 양도 등을 이유로 G 제1, 2 임대차계약의 해지를 통보하고, 2022. 5. 17.경 원고에게 G의 원고에 대한 이 사건 임차권 양도에 대해 승인한 적 없고 원고를 임차인으로 인정하지 않으며 임대료 명목의 송금 중단을 요청하고, 2021. 12. 30.경부터 원고가 송금한 돈을 반환하기도 하였는바, 이러한 사정에 비추어 보면 피고는 G의 이 사건 임차권 양도에 대하여 동의하지 않는 의사를 분명히 하였다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사설범식

판사이준영

판사최성보

별지