

대구지방법원 2015. 12. 18 선고 2015가단16849 판결 [임차권확인]

---

## 전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 11. 11.

판결 선고 2015. 12. 18.

## 주 문

1. 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 3층 단독주택 85.98㎡에 관하여 원고와 피고사이에 임대차보증금 80,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정 사실

## 가. 원고와 C 사이의 임대차계약 내용

갑 1호증, 4호증의 1~3, 5호증, 7호증의 1의 각 기재, 이 법원의 경북대구낙농농업협동조합(이하 '경북대구낙농협'이라 한다), 농협은행 주식회사(이하 '농협은행'이라 한다)에 대한 각 금융정보제출명령회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2015. 1. 13. C와 별지 목록 기재 건물 중 3층 단독주택 85.98㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 임대차기간은 2018. 2. 22.까지, 임대차보증금은 80,000,000원으로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결한 사실, 원고는 2015. 1.13. 임대차계약서에 확정일자를 받았고, 이 사건 주택의 인도를 받았으며 2005. 1. 19.전입신고를 마친 사실, 원고가 임대차계약에서 정한 대로 C의 아들인 D의 농협계좌 E로 2015. 1. 13. 10,000,000원을, 2015. 1. 28. 40,000,000원을, 2015. 2. 16. 30,000,000원을 각 이체하여 합계 80,000,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있다. 이에 어긋나는 을 1호증의 기재는 다음과 같은 사유로 믿지 아니한다.

즉 갑 1호증과 을 1호증은 원고와 C 사이에 체결된 이 사건 주택에 관한 임대차계약 내용을 담은 계약서로서 두 계약서는 계약의 당사자, 계약체결일자, 임대차목적물은 같으나, i) 원고의 성명 옆에 날인된 인영(갑 1호증에 찍힌 원고의 인영과 을 1호증에 찍힌 원고의 인영이 서로 다르다) ii) 임대차보증금의 액수(갑 1호증은 80,000,000원이고, 을 1호증은 10,000,000원이다), iii) 월 차임 지급 약정의 존부(갑 1호증은 월차임약정이 없으나, 을 1호증은 월 차임이 500,000원이다), iv) 공인중개사 표시의 유무(갑1호증에는 있으나, 을 1호증에는 없다), v) 확정일자의 존부(갑 1호증에는 있고, 을 1호증에는 없다), vi) 대리인의 유무(갑 1호증에는 임대인인 C를 그의 아들인 D가 대리한 것으로 기재되어 있으나, 을 1호증에는 C 본인의 성명과 인영만이 있다)의 점에서 서로 다르다.

이러한 사실에 비추어 보면, 위 두 계약서는 서로 양립될 수 없고, 둘 중어느 하나는 허위로 볼 수밖에 없다. 그런데 ① 갑 1호증에는 계약서에 표시된 계약일자와 같은 날짜로 확정일자인이 날인되어 있는 반면, 을 1호증에는 이러한 확정일자인이 없는 점(확정일자가 있는 갑 1호증은 2015. 1. 13. 작성된 것으로 볼 수 있으나, 을1호증은 계약서에 기재된 2015. 1. 13. 작성된 것인지 분명하지 아니하다), ② 을 1호증에 찍힌 원고 성명 옆의 인영이 원고의 인영으로 볼 증거가 없는 점, ③ 갑 1호증에는

계약체결을 중개한 공인중개사의 성명과 인영이 있어 제3자에 의하여 계약서 작성사실이 확인될 수 있으나, 을 1호증은 계약당사자 외에 입회인이나 중개인 등의 표시가 없어 계약서 작성 사실을 확인해 줄 제3자가 없는 점, ④ 갑 1호증에 표시된 임대차보증금의 지급금액, 지급순서(10,000,000원, 40,000,000원, 30,000,000원)가 실제 금융거래내역과 일치하는 반면, 을 1호증에 기재된 매월 28일 월 차임 500,000원을 D의 농협계좌 E로 입금한다는 내용은 이에 부합하는 금융거래내역이 발견되지 않는 점 등의 사정을 종합해 보면, 원고와 C 사이에 이 사건 주택에 관하여 체결된 계약 내용에 부합하는 진정한 계약서는 갑 1호증이고, 을 1호증은 허위로 작성된 계약서로 봄이 상당하다.

나. 피고의 별지 목록 기재 건물의 소유권 취득

피고가 2015. 4. 7. C로부터 2015. 3. 27. 매매를 원인으로 별지 목록 기재 건물의 소유권을 이전받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

## 2. 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였으므로 원고에게, 원고와 피고 사이에 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금 80,000,000원인임차권이 존재함이 분명하다. 피고는 그런데도 사건 임대차계약의 임대차보증금이 10,000,000원에 불과하다고 주장하면서 이 사건 임대차계약 내용을 다투고 있으므로 확인의 이익도 인정된다.

## 3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 채성호

## 부동산의 표시

경산시 F

[도로명주소] 경산시 G

철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 스라브 지붕 3층 단독주택 및 근린생활시설

1층 시멘트벽돌조 스라브지붕 단독주택 53.46㎡

철근콘크리트조 스라브지붕 근린생활시설 50.58㎡

2층 시멘트벽돌조 스라브지붕 단독주택 93.96㎡

3층 시멘트벽돌조 스라브지붕 단독주택 85.98㎡ 끝.