

부산지방법원 동부지원 2014. 4. 24 선고 2013가합1791 판결 [임차권확인]

재판경과

부산고등법원 2014. 10. 28 선고 2014나3139 판결

부산지방법원 동부지원 2014. 4. 24 선고 2013가합1791 판결

전문

원고1. A

2. B

피고C

변론종결 2014. 4. 3.

판결 선고 2014. 4. 24.

주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청구취지

피고는, 원고 A에 대하여 44,600,000원, 원고 B에 대하여 11,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 이

사건 청구취지 및 청구원인 정정신청서 부분 송달 다음날부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A은 2008. 9. 30. D과 사이에 부산 해운대구 E빌딩 4층 401호(이하 '이 사건 상가건물'이라 한다) F사우나 내 매점에 관하여 임차보증금 5,000만 원, 월 차임 30만 원, 임대차 기간 2008. 10. 16.부터 2009. 10. 15.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 원고 B는 같은 날 D과 사이에 위 F사우나 내 좌욕실(이하 위 매점과 합하여 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 임차보증금 2,000만 원, 임대차 기간 2008. 10. 16.부터 2009. 10. 15.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다(이하 위 각 임대차계약을 합하여 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 한편 D은 2007. 12. 31. 주식회사부산솔로몬상호저축은행에 이 사건 상가건물에 관하여 채권최고액을 8억 4,500만 원으로 하는 근저당권을 설정해주었고, 위 근저당권자인 주식회사부산솔로몬상호저축은행은 2010. 5. 3. 부산지방법원 동부지원 G로 이 사건 상가건물에 대한 임의경매를 신청하여 위 경매절차에서 피고가 이 사건 상가건물을 경락받아 2013. 7. 19. 매각대금을 완납하고 같은 날 소유권이전등기를 경료하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제3, 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 이 사건 상가 건물이 피고 명의로 낙찰되었으나, D이 실제로는 자신의 소유라고 말하였고, 원고들을 제외한 나머지 임차인들에게는 피고를 임대인으로 한 임대차계약서를 새로 작성해주고 원고들에게 이 사건 점포의 명도 등을 요구하지 않고 있으므로 피고가 D의 임대인의 지위를 취득하였다.

나. 가사 그렇지 않다 하더라도 피고는 2011. 12. 중순경 원고들과 D의 요구에 의해 새로운

임대차계약을 작성하여 주기 위해 만났으나 인영 날인을 망설이던 중 H에 대한 대여금 승계 요구에 날인을 거부하였으나 위와 같은 피고의 태도는 원고들에게 임대인의 지위를 명시적으로 승낙한 의사표시를 하였다고 볼 수 있고, 또한 피고가 2013. 6. 5.부터 1개월간 이 사건 상가건물에 소재한 여자 사우나를 직접 경영하였는데 D이 이러한 피고의 사우나 경영 행위는 D의 임대인의 권리 및 의무를 승계하는 것이라고 말하는 것에 대해 피고가 거부하지 않음으로써 묵시적으로 이 사건 임대차계약 승계를 승낙한 것이다.

다. 원고들은 위 각 임차목적물을 인도받아 사업자등록을 마침으로써 상가건물 임대차보호법에 따라 대항력을 취득하였으므로 임대인의 지위를 승계한 피고는 원고들에게 위 각 임차보증금 중 원고 A이 지체한 월 차임과 원고 B가 배당받은 소액임차인으로서의 배당금을 제외한 청구취지 기재 금원을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고가 D의 임대인으로서의 지위를 취득하거나 승계에 대한 승낙을 하였는지 여부

살피건대, 갑 제5 내지 9호증의 각 기재 및 증인 D의 증언만으로는 피고가 D의 이 사건 임대차 계약에 관한 임대인의 지위를 취득하였다거나 승계하였다고 보기 부족하고, 원고들이 주장하는 위와 같은 사정만으로 피고가 원고들에게 원고들과 D 간의 이 사건 임대차계약 내지 임대인 지위의 승계를 명시적 또는 묵시적으로 승낙하였다고 보기 어려우며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 원고들이 상가건물 임대차보호법에서 정한 대항력을 취득하였는지 여부

상가건물의 임차인이 임대차의 목적인 상가건물을 인도받고 부가가치세법 등에 의한 사업자등록을 신청하면 그 다음날부터 임대차보증금 반환채권에 대하여 상가건물임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항력을 취득하는데, 경매목적 부동산이 경락된 경우 소멸된 선순위 저당권보다 뒤에 대항력을 갖춘 임차권은 함께 소멸하고 경락인에 대하여 그 임차권의 효력을 주장할 수 없다(대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 갑 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하면, 원고들이 이 사건 점포를 인도받고 임차한 점포를 사업장으로 하여 사업자등록을 한 사실이 인정되나, 한편 이 사건

상가건물에 관한 근저당권자인 주식회사부산솔로몬상호저축은행의 임의경매 신청으로 피고가 위 경매 절차에서 이 사건 상가건물을 경락받은 사실, 위 경락으로 소멸된 주식회사부산솔로몬상호저축은행의 근저당권이 원고들의 임차권보다 선순위인 사실은 앞서 본 바와 같으므로 원고들은 이 사건 점포에 대한 임차권으로 경락인인 피고에게 대항하지 못한다고 할 것이다. 따라서 원고들이 상가건물 임대차보호법에서 정한 대항력을 가짐을 전제로 한 이 부분 주장도 나머지 점에 관하여 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박성인

판사권순향

판사백두선