

서울중앙지방법원 2021. 4. 8 선고 2019가합581820 판결 [임차권 확인의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 원

담당변호사 원민경

피 고 B

소송대리인 변호사 이종건

변 론 종 결 2021. 3. 4.

판 결 선 고 2021. 4. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지1 기재 부동산에 대하여 별지2 기재 내용과 같은 임차권(사용·수익 권한)이 원고에게 있음을
확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고와 피고는 형제 사이로, 망 C가 2011. 8. 5. 사망하자 망 C를 공동으로 상속하였다.

나. 원고의 아파트 임차

원고와 피고는 2012. 1. 17. 망 C의 상속재산 등과 관련하여 아래 표 기재와 같은 합의서를 작성하였다.

■ 서울 강남구 D에 있는 E아파트 F호 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 및 인천 옹진군 G 임야는 피고가 단독 상속하고, 나주시 H에서 I, J, K 토지는 원고가 단독 상속하고, 상속세 및 취득세는 각자 부담한다.

■ 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 보증금 3억 7,000만 원, 전세기간을 임대차계약일로 부터 10년으로 하는 임대차계약을 체결하고, 보증금 3억 7,000만 원은 피고가 원고로부터 차용한 금원으로 대체한다.

■ 위 임대차계약의 전세보증금으로 대체하는 차용금이란 원고 소유의 서울 동작구 L아파트 전세보증금과 과천시 소재 M아파트 전세보증금 중 피고가 차용한 3억 7,000만 원을 의미한다.

피고는 같은 날 위 합의서에 따라 원고에게 이 사건 아파트를 보증금을 3억 7,000만 원, 기간을 2012. 1. 17.부터 2022. 1. 16.까지로 정하여 임대하였다(이하 위 임대차계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라 하고, 임대차계약서를 ‘이 사건 임대차계약서’라 한다).

다. 원고와 피고 사이의 합의서 작성

피고는 이 사건 아파트를 담보로 추가 대출을 받기 위하여 원고에게 이 사건 임대차계약의 내용을

변경할 것을 요청하였다. 이에 원고와 피고는 2018. 6. 12. 아래 표 기재와 같은 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하였다.

■ 피고가 이 사건 아파트를 담보로 기업은행으로부터 대출받는 것과 관련해 원고는 아래와 같이 협조해 주기로 하고, 피고는 임대차보증금을 미리 반환하고 임대차계약 내용을 아래와 같이 변경하기로 한다.

1. 원고가 협조해 줄 사안

가. 원고는 세대원 전원(임차인 원고와 배우자, 자녀 등)을 피고의 주소지로 전입시킴으로써 이 사건 아파트로부터 주거지를 옮긴다.

나. 피고가 기업은행으로부터 대출을 받고 근저당권설정등기가 경료되고 1개월이 경과된 후에 원고는 이 사건 아파트로 전입신고를 하여야 한다.

2. 피고의 임대차보증금 반환

피고는 기업은행으로부터 대출금이 입금되면 당일 내로 임대차보증금 3억 7,000만 원을 원고에게 반환해 주기로 한다.

3. 원고와 피고는 임대차계약의 내용을 다음과 같이 변경하기로 한다.

가. 임대차기간의 종기: 원고는 이 사건 아파트가 재건축되면서 재건축사업 진행으로 거주자들의 이주가 시작되면 즉시 건물을 명도하고 퇴거하여야 한다.

나. 보증금: 임대차보증금을 미리 반환하였으므로 보증금은 없다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고와 피고는 이 사건 임대차계약서 작성 사실에 관해서는 다툼이 없으므로 원고의 권리·법률상의 지위에 불안·위험이 현존한다고 볼 수 없다. 또한 피고는 원고를 상대로 건물명도 등 청구의 소를 제기하여 현재 소송계속 중인바, 원고가 임차권확인을 구하는 것은 원고의 권리 구제를 위하여 필요하거나 적절한 것이라고 할 수 없다. 따라서 이 사건 소는 확인의 이익이 없어 부적법하다.

나. 판단

확인소는 원고의 법적 지위가 불안·위험할 때에 그 불안·위험을 제거하는 데에 확인판결로 판단하는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정되는 것이다(대법원 2005. 12. 22. 선고 2003다55059 판결 등 참조).

살피건대, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 기초한 임차권이 소멸되었다는 것을 이유로 이 사건 아파트에 대한 명도를 주장하고 있다. 이 경우 피고가 이 사건 임대차계약서의 작성 사실을 인정하였다고 하더라도 그로 인하여 발생한 임차권의 소멸 여부에 대하여는 여전히 다툼이 있으므로, 원고의 법률상 지위에 불안·위험이 현존한다고 보는 것이 타당하다.

또한 위와 같은 경우 원고로서는 피고가 이 사건 아파트에 대한 명도의 소를 제기할 때까지 원고 자신의 법적 지위에 대한 불안·위험을 방치할 것이 아니라, 적극적으로 임차권의 존재를 확인하는 것이 위와 같은 불안·위험을 제거하는 데 유효·적절한 수단이 된다. 나아가 원고가 피고에 대한 임차권 확인의 소를 제기한 후 피고가 이 사건 아파트에 대한 명도의 소를 제기하였다고 하더라도 이미 제기한 이 사건 소에 대한 확인의 이익이 소멸한다고 볼 수도 없다. 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 본안 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 합의서를 작성하여 피고로부터 이 사건 임대차계약의 임대차보증금을 전부 반환받았으나, 이 사건 임대차계약의 체결과 이 사건 합의서의 작성 경위 등을 고려하면, 이 사건 임대차계약에 따른 임차권은 여전히 존재한다고 보아야 한다. 그럼에도 피고는 원고에게 이 사건 아파트에 대한 명도를 주장하므로 원고는 피고에게 임차권의 확인을 구한다.

나. 판단

임대차계약은 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에

대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 효력이 생기는 유상계약이다(민법 제618조). 그런데 앞서 본 바와 같이 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 차임 없이 임대차보증금 3억 7,000만 원에 임대하였다가 이 사건 합의서에서 정한 바에 따라 임대차보증금을 모두 반환하였으므로, 이 사건 임대차계약은 차임 및 임대차보증금의 지급이 없게 되었다. 따라서 이 사건 임대차계약은 임대차계약의 본질인 유상성이 소멸되어 더 이상 임대차계약으로서 존속하지 않는다고 볼 것이므로, 원고는 이 사건 아파트에 대한 임차권을 갖지 않는다.

원고는 2012. 1. 17.자 합의서에 포함된 상속재산 분배 내역, 망 C가 사망하기 전 피고가 한 담보설정행위의 내용, 피고의 부탁에 따라 이 사건 합의서 작성에 이른 경위 등에 비추어 보면, 이를 무상의 사용대차계약에 불과하다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다. 그러나 임대차계약의 대가는 목적물을 사용, 수익하는 것에 대한 대가를 의미하는데, 원고가 주장하는 여러 사정들은 이 사건 임대차계약이 무상으로 변경된 동기에 해당할 뿐 이를 이 사건 아파트에 대한 사용, 수익의 대가라고 볼 수 없다. 나아가 원고의 청구취지 기재에 의하더라도 이 사건 임대차계약의 차임 또는 임대차보증금이 특정되지 않으므로, 원고에게 이 사건 아파트에 대한 임차권이 존재한다고 볼 수 없다.

다. 소결론

원고에게 이 사건 아파트에 대한 임차권이 없고, 달리 원고가 이 사건 아파트에 대하여 사용·수익 권한을 갖는다고 볼 만한 증거가 없으므로 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

한편 원고는 청구취지로 “임차권(사용·수익 권한)”에 대한 확인을 구하고 있다. 이와 같은 원고의 청구취지를 이 사건 아파트에 대한 포괄적인 사용·수익 권한의 확인을 구하는 것으로 볼 수 있다고 가정하더라도, 원고는 2020. 4. 7.자 준비서면에서 이 사건 임대차계약을 사용대차계약에 불과하다고 보는 것은 부당하다는 취지로 주장하고 있어 원고가 청구취지로 확인을 구하고 있는 사용·수익 권한에 사용대차권에 기초한 권한이 포함되어 있지 않다는 것을 명시적으로 밝히고 있다. 따라서 원고가 이 사건 아파트에 대하여 사용대차권을 가졌는지 등에 관해서는 더 나아가 판단하지

않는다(피고는 이 사건 임대차계약이 이 사건 합의서의 작성으로 존속기간 없는 사용대차계약으로 변경되었고, 위 사용대차계약은 피고의 해지의 의사표시에 따라 해지되었다는 취지로 주장하고 있는데, 원고는 이와 같은 해지 주장에 대하여 특별히 다투고 있지도 않다).

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한성수, 판사 백소영, 판사 임현수

별지1

1동의 건물의 표시

서울 강남구 D에 있는 E아파트 N동

[도로명주소] 서울 강남구 O 철근콘크리트조 슬래브지붕 14층아파트 N동

1층 1182.08㎡

2층 1130.56㎡

3층 1130.56㎡

4층 1130.56㎡

5층 1130.56㎡

6층 1130.56㎡

7층 1130.56㎡

8층 1130.56㎡

9층 1130.56㎡

10층 1130.56㎡

11층 1130.56㎡

12층 1130.56㎡

13층 1130.56㎡

14층 1130.55㎡

지하실 1075.2㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 강남구 D 대 195080.4㎡

대지권의 표시

소유권대지권 195413.2분의 78.382

전유부분의 건물의 표시

6층 F호 철근콘크리트조 141.32㎡

별지2

1. 임대인(사용·수익 의무자): 피고
2. 임차인(사용·수익권자): 원고
3. 임대차기간(사용·수익 기간): 2012. 1. 17.부터 별지1 기재 부동산이 재건축되면서
재건축사업 진행으로 거주자들의 이주가 시작될 때까지. 끝.