

춘천지방법원 2015. 7. 8 선고 2013가합2054, 2014가합949(병합) 판결

[손해배상(기) · 임차권확인]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2016. 9. 7 선고 2015나1531, 2015나1548(병합) 판결

춘천지방법원 2015. 7. 8 선고 2013가합2054, 2014가합949 판결

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 5. 27.

판결 선고 2015. 7. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 231,454,000원 및 이에 대하여 2015. 3. 2.자 청구취지 및 원인 변경서 송달일

다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고, C, D은 2012. 10. 2. 춘천시 E에 있는 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에서 요양원을 운영하기로 하는 내용의 동업계약을 체결하였다.

나. 이에 C은 2012. 10. 2. 이 사건 건물의 소유자인 피고와 사이에 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 1억 원, 차임 월 4,500,000원, 기간 2012. 11. 2. ~ 2017. 11. 24., 임차인을 C으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 피고에게 1억 원을 지급한 후 피고로부터 이 사건 건물을 인도받았다.

다. 한편, 원고와 D은 2013. 2. 15. F과 사이에 이 사건 임대차계약의 임차인을 F으로 변경하기로 하는 약정을 체결하였다.

라. 원고는 2013. 1.경부터 같은 해 9. 30.경까지 이 사건 건물에서 장기요양기관인 'G' 및 'H'를, 2013. 3.경부터 같은 해 9. 30.경까지 'I요양원'을 각 운영하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 11, 12호증, 을 제2호증(해당 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 임대차보증금반환 청구와 필요비 및 유익비 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 원고 및 D과 C 간의 동업계약이 2013. 2. 15. 해지되어, C은 자신의 이 사건 건물에 관한 임차권(이하 '이 사건 임차권'이라 한다)과 관련된 권리를 원고 및 D에게 모두 양도하였고, 피고 또한 당시 구두로 이를 승낙한 바 있으며, 그 후 D 역시 이 사건 임차권과 관련된 권리를 모두 포기하였으므로, 이 사건 임차권과 관련된 권리는 모두 원고에게 있다.

2) 그런데 피고가 이 사건 건물에 불법건축물이 있음에도 이를 속이고 이 사건 임대차계약을

체결하였고, 그에 따라 원고가 이 사건 건물을 제대로 사용·수익할 수 없었으며, 이를 이유로 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 피고는 정당한 임차인인 원고에게 임대차보증금 1억 원을 반환할 의무가 있다.

3) 또한, 원고는 이 사건 건물에서 요양원을 운영하면서 이 사건 건물의 2, 3층 난간, 화장실, 출입문 보수에 610만 원, 오폐수처리시설 보수에 2,934,800원, 수도시설 보수에 88만 원, 진입도로 보수에 154만 원을 지출하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관한 필요비 및 유익비로써 11,454,800원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고가 피고를 상대로 임대차보증금의 반환을 청구하거나 필요비 및 유익비를 청구하기 위해서는 원고가 이 사건 임대차계약상의 임차인인 C로부터 적법하게 임차권을 양도받거나 각 청구채권을 양도받았음이 전제되어야 하므로, 우선 이에 관하여 살피건대, 이에 부합하는 갑 제4호증(차용금 반환에 따른 해지서), 갑 제5호증(내용증명), 갑 제19호증의1(임대계약 해지서), 갑 제21호증의1(내용증명), 갑 제22호증(인증서), 갑 제23호증(위임장)의 각 기재 및 증인 F, D의 각 증언은, C을 대리하여 실질적으로 위 임대차 관련 일을 전적으로 처리한 증인 J의 증언에 비추어 이를 믿기 어렵고, 달리 원고가 이 사건 임대차계약상의 임차인인 C로부터 적법하게 임차권을 양도받거나, 피고가 이에 동의하였거나, 별도로 각 청구채권을 양도받았음을 인정할 증거가 없다.

2) 오히려 을 제3, 4, 9호증의 각 기재, 증인 J의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2013. 6. 24.경 '원고와 사이에 이 사건 건물의 새로운 임차인으로 계약한 F'에게 '임차인으로서의 권리를 인정할 수 없다'는 통지를 한 사실, 또한 피고는 2013. 7. 23.경 및 같은 해 12. 3.경 C에게 '이 사건 건물을 F에게 전대한 것은 이 사건 임대차계약 위반'이라는 취지의 통지를 한 사실, C이 원고 및 D에게 이 사건 임차권과 관련된 권리를 양도하기로 하는 합의를 한 적이 없는 사실이 인정될 뿐이다.

3) 그렇다면 원고는 피고에게 이 사건 건물에 관한 임대차보증금과 필요비 및 유익비를 청구할 권리를 가지고 있다고 볼 수 없으므로, 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 원고의 이 부분 청구는 모두 이유 없다.

3. 손해배상청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는, 피고가 이 사건 건물에 불법건축물이 있음에도 속이고 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 그에 따라 원고가 이 사건 건물 전체에 관하여 장기요양기관으로 허가를 받지 못하였으며, 이 사건 건물을 제대로 사용·수익할 수도 없었고, 이러한 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약이 해지된 2013. 9. 30. 이후부터 이 사건 임대차계약 만료 예정일까지의 원고의 장래 급여 상당 일실 수익인 1억 2,000만 원을 손해배상금으로 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

1) 그러므로 과연 피고의 귀책사유로 인하여 원고가 이 사건 건물을 목적대로 사용·수익하지 못하였고, 이로 인하여 이 사건 임대차계약이 해지되었는지에 관하여 살피건대, 갑 제20호증의 기재, 이 법원의 춘천시장에 대한 2015. 4. 7.자, 같은 해 4. 21.자 사실조회 결과만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 오히려 원고가 2013. 1.경부터 같은 해 9. 30.경까지 이 사건 건물에서 장기요양기관을 운영한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 을 제5, 6호증의 각 기재, 이 법원의 춘천시장에 대한 2015. 4. 17.자 및 같은 해 5. 15.자 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고와 사이에 직접 이 사건 건물에 대한 임대차계약을 체결한 사실이 없음에도 불구하고 장기요양기관의 지정 허가를 받기 위하여 '원·피고 사이에 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였다'는 내용의 계약서를 위조하여 춘천시에 제출한 사실, 이를 이유로 춘천시장이 2013. 9. 6. 원고에 대하여 장기요양기관 지정을 취소하는 바람에 원고가 이 사건 건물에서 장기요양기관을 운영하지 못하게 된 사실이 인정될 뿐이므로, 피고의 귀책사유를 전제로 한 원고의 이 부분 청구 역시 이유 없다.

2) 설령 불법건축물 부분에 피고의 귀책사유가 일부 인정된다 하더라도, 원고에게 이로 인하여 어떠한 급여 손해가 발생하였는지에 관하여 살피건대, 갑 제11 내지 16, 18호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 이 법원의 국민건강보험공단 춘천지사장에 대한 사실조회 결과에 의하면, 원고가 위에서 본 바와 같이 원고의 귀책사유로 장기요양기관 지정 취소를 받기 전까지 이 사건 건물에서 장기요양기관인 'G'과 'I요양원' 및 'H'를 운영함으로써 국민건강보험공단으로부터 장기요양급여비용으로 2013. 1.부터 같은 해 9.까지

233,438,420원(= 82,932,020원 + 65,093,120원 + 85,413,280원)을 지급받은 사실을 인정할 수 있으므로, 원고에게 어떠한 급여 손해가 발생하였다고 보기 어렵다 할 것이어서, 이 점에서도 원고의 이 부분 청구는 이유 없다 하겠다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이주현

판사장민석

판사한옥형