

5. 임차권 확인

㉠ 임차권확인등 청구(예비적병합)

(주위적 청구취지)

피고는 원고들에 대하여 별지 목록 제2항 기재 각 휴게소(이하 이 사건 각 휴게소라고 한다)와 별지 목록 제1항 기재 각 대지에 관하여 각 2010. 12. 13. 임대차예약완결에 기한 각 임차권이 있음을 확인한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

(제1 예비적 청구취지)

1. 피고는,

가. 원고 김○영에게 ○○산 국립공원 ○○동 지구 내 ○○코스 등산로 철근 콘크리트 조 휴게소 가동 제2호에 대한,

나. 원고 김○래에게 같은 휴게소 나동 제2호에 대한,

다. 원고 김○기에게 같은 휴게소 나동 제4호에 대한,

라. 원고 임○기에게 ○○산 국립공원 ○○동 지구내 ○○코스 등산로 철근 콘크리트조 휴게소 가동 제1호에 대한,

마. 원고 박○규에게 같은 휴게소 가동 제2호에 대한,

바. 원고 유○옥에게 같은 휴게소 가동 제3호에 대한,

사. 원고 박○녀에게 같은 휴게소 가동 제4호에 대한,

아. 원고 엄○이에게 ○○산 국립공원 ○○동 지구내 ○○코스 등산로 철근 콘크리트조 휴게소 가동 제1호에 대한,

자. 원고 김○희에게 같은 휴게소 가동 제2호에 대한,

차. 원고 김○문에게 같은 휴게소 가동 제3호에 대한,

카. 원고 하○봉에게 같은 휴게소 나동 제1호에 대한,

타. 원고 오○택에게 같은 휴게소 나동 제2호에 대한,

파. 원고 안○겸에게 같은 휴게소 나동 제3호에 대한, 피고와 위 각 원고간의 2010. 12. 13.자 각 임대차갱신계약에 관하여, 전통사찰보존법상의 허가신청절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

(제2 예비적 청구취지)

피고는 원고들에게 이 사건 각 휴게소와 위 각 대지에 관하여 2010. 12. 13.자 각 임대차계약의 청약에 대하여 이를 각 승낙하라.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] ① 전통사찰의 부동산 임대행위를 허가대상으로 한 전통사찰보존법 제6조 제1항 제2호의 위헌 여부

채권적 임대차계약도 그 대상의 위치와 범위에 따라서는 사찰의 존립에도 관계될 수 있는 점, 허가 대상이 되어야 할 임대차의 범위는 제한적 법률해석을 통하여 헌법합치적인 적용이 가능한 점 등을 감안할 때 임대행위를 허가대상에 포함시킨 전통사찰보존법 제6조 제1항 제2호 자체가 위헌이라고 볼 수 없다.

② 허가 이전 단계에 있어서 전통사찰의 부동산 임대행위의 효력

전통사찰의 원임대차계약과 임대차갱신계약의 목적물이 원임대차계약 당시 시행되고 있던 불교재산관리법 제11조 제1항 제2호와 임대차갱신계약시의 적용법규인 전통사찰보존법 제6조 제1항 제2호의 적용대상으로서 같은 법 제6조 제1항, 제5항이 “전통사찰의 주지가 허가를 받지 아니하고 사찰재산을 임대하는 행위는 무효”라고 규정하고 있는데, 이 법문상의 ‘무효’라는 개념은 허가 이전 단계와 그 이후 단계로 나누어 그 이전 단계에서는 ‘아직 효력을 발생할 수 없다’는 의미이고, 그 이후 단계는 허가 여부에 따라 ‘유효’ 또는 ‘무효’로 확정된다고 봄이 상당하다. 그러므로 임대인은 임대차갱신계약에 관하여 아직 문화체육부장관의 허가가 없음을 내세워 그것이 무효라고 하여 이를 부정할 수 없음은 물론 오히려 임대차갱신계약이 무난히 효력을 발생할 수 있도록 임대인들에게 협력할 의무가 있다.(1994.6.23. 91가합1380)

☐ 임차권확인 청구

별지 목록 기재 건물에 관하여 원고에게 2000. 1. 1. 원고와 피고 사이의 임대차계약에 의한 기간 2년 차임 매월 1,000,000원으로 된 임차권이 있음을 확인한다.
소송비용은 피고가 부담한다.

☐ 임차권확인 청구

서울 ○○구 ○○동 123-4(○○로123길 4) 지상 점포 100㎡에 대한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.
소송비용은 피고가 부담한다.

☐ 임차권확인 청구

서울 ○○구 ○○동 87(○○로 87) 지상 ○○○○ 아케이트 18/1호 점포 9,33㎡에 관하여 소외 주식회사 ○○○○ 아케이트와 피고 사이의 2014. 10. 28.자 위 점포 임대차계약에 기한 임대차계약을 체결할 수 있는 임차청약인의 지위가 원고에게 있음을 확인한다.
소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 점포임대차계약에 기한 권리의무를 양수한 자의 지위
점포임대차계약에 기한 권리의무는 양도대상이 될 수 있으므로 동 가계약상의 권리의무를 양수

한자는 정식의 임차인의 지위에는 있지 아니하다 하더라도 이를 승인한 임대인과 가계약상의 임대차계약을 체결할 수 있는 임차청약인의 지위에는 있다고 할 것이다.(서울민사지법 1982. 11. 25. 선고 82나2138 판결)

❖ 임차권확인 청구

별지 목록 기재 토지에 관하여, 20〇〇. 〇. 〇.자 원고와 피고 사이의 임대차계약에 기한 기간 20〇〇. 〇. 〇.부터 5년, 차임 월 1,000,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

❖ 임차권존재확인 청구

별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고와 피고 사이의 2013. 4. 24.자 임대차계약이 2014. 4. 24. 임대기간 2년으로 갱신되어 원고의 임차권이 현재 존재하고 있음을 확인한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 토지의 소유자가 불법점유자를 상대로 인도를 구하지 않고 임대차 부존재확인만을 구하여도 상대방이 그 존재를 다투는 한 즉시확정의 이익이 있다 할 것이며, 그 뒤 토지의 소유자가 토지를 타에 매도하고 등기를 경료해 주었다고 할지라도 매도인으로서의 담보책임 또는 손해배상 책임을 수행하기 위하여서는 위 확인소송을 유지할 법률상의 이익이 있다.(대법원 1969.3.18. 선고 69다46 판결)

[참조판례] 부동산 근저당권자가 임차인을 상대로 임차권부존재확인의 소를 제기한 후에 그 근저당권이 말소된 경우 확인의 이익이 있는지 여부(소극)

확인소는 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고, 확인판결을 받는 것이 그 분쟁을 근본적으로 해결하는 가장 유효·적절한 수단일 때에 허용되는 것이므로(대법원 1999. 9. 17. 선고 97다54024 판결 참조) 어느 부동산의 근저당권자가 그 권리 또는 법률상 지위에 불안·위험이 있다는 이유로 그 부동산의 임차인을 상대로 임차권부존재확인을 소구하였으나, 그 근저당권이 말소되어버린 경우에는 그러한 불안·위험도 소멸되어 확인이 이익이 없다고 할 것이다.(대법원 2007. 12. 14. 선고 2007다69407 판결)