

# 울 산 지 방 법 원

## 제 5 민 사 부

### 판 결

사 건 2014가합18021 기타(금전)  
원 고 A  
소송대리인 변호사 김창모  
피 고 B  
소송대리인 법무법인 지평 담당변호사 최달웅  
변 론 종 결 2015. 4. 23.  
판 결 선 고 2015. 5. 28.

### 주 문

1. 피고는 원고에게 132,000,000원 및 이에 대하여 2015. 3. 26.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

### 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 2011. 7. 7. 피고와 사이에, 울산 동구 일산동 C파크 (이하 '이 사건 병원'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 1억 원(그 중 6,000만 원은 계약 당일<sup>1)</sup>에, 2,700만 원은 2011. 7. 8.에, 1,300만 원은 같은 해 7. 12.에 각 지급하기로 하였다), 차임 월 400만 원(매월 21일 지급), 임대차기간 '사업장 개업시' 부터 '폐업시'까지로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다).

나. 피고는 이 사건 임대차계약의 내용에 따라 원고에게, 2011. 7. 7. 6,000만 원, 같은 해 7. 8. 2,700만 원, 같은 해 7. 12. 1,300만 원을 각 지급하여, 임대차보증금의 지급을 완료하였다.

다. 피고는 2012. 3. 1. 이 사건 병원에 '일산 OK 치과의원'이라는 명칭으로 치과병원을 개원하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 월 차임에 해당하는 금액을 지급할 의무가 있다. 나아가 그 액수에 관하여 보면, 그 차임 액수는 원고가 피고로부터 차임을 지급받았음을 자인하는 기간의 다음날인 2012. 7. 1.부터 원고가 구하는 바에 따른 2015. 3. 31.까지 월 400만 원의 비율에 의한 1억 3,200만 원(=400만 원 × 33개월)이 되므로, 피고는 원고에게 위 1억 3,200만 원 및 이에 대하여 2015.

3. 25.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2015. 3. 26.부터 다 갚는

1) 임대차계약서(갑1호증)에는 임대차보증금의 지급일이 '2012'년으로 기재되어 있으나, 계약일 및 실제 지급일에 비추어 보면 이는 2011년의 오기로 보인다.

날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 피고의 주장에 관한 판단

#### 가. 주장의 요지

(1) 원고와 피고는 부부 사이로서, 이 사건 병원은 원고의 특유재산이 아니므로 피고는 이 사건 임대차에 따른 차임 지급의무가 없다.

(2) 이 사건 임대차계약서는 피고가 치과병원 사업자등록을 위하여 거짓으로 작성한 문서이고, 원고와 피고 사이에 임대차계약이 체결된 바 없으므로, 피고는 원고 주장의 금원 지급의무가 없다.

#### 나. 판단

먼저 위 (1) 주장에 관하여 본다. 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로(민법 제618조), 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 없다고 하더라도 임대차계약은 유효하게 성립하고, 따라서 임대인은 임차인으로 하여금 그 목적물을 완전하게 사용·수익케 할 의무가 있고, 또한 임차인은 이러한 임대인의 의무가 이행불능으로 되지 아니하는 한 그 사용·수익의 대가로 차임을 지급할 의무가 있다(대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결, 대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다38325 판결 참조). 따라서 이 사건 병원이 원고의 소유인지 여부는 이 사건 청구의 당부에 직접적인 관계가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 그 주장 자체로 이유 없다.

다음으로 위 (2) 주장에 관하여 본다. 이 사건 임대차계약이 부존재 내지 통정허위

표시에 해당한다는 사실을 인정할 만한 증거는 전혀 없는 반면, 앞서 본 증거들 및 갑 4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약에서 정한 내용과 같은 시기에 같은 액수의 임대차보증금을 지급한 점, ② 피고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 일부 지급하기도 한 점, ③ 피고는 이 사건 임대차계약의 경위에 대하여, '허위로 임대차계약서를 작성할 경우 매월 400만 원의 월세를 비용으로 처리할 수 있었고, 계획한 대로 2010. 3. 4.경 47,603,202원의 부가가치세를 환급받을 수 있었으며, 그 환급금을 이 사건 병원을 구입하는 데 보탬다'고 주장하지만, 피고의 치과병원은 앞서 본 바와 같이 2012. 3. 1.경에야 개원하였으므로, 위와 같은 주장은 시간의 선후관계에 비추어 설득력이 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

#### 4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장      판사      윤태식

              판사      이상욱

              판사      선민정