

서울고등법원 2022. 4. 7 선고 2021나2036173(본소), 2021나2036180(반소) 판결

[임차권존재확인 · 건물명도 청구의 소]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인 대산

담당변호사 오화섭

피고(반소원고), 피항소인

서울주택도시공사

소송대리인 법무법인 (유한) 로월드

담당변호사 조영훈

변 론 종 결 2022. 3. 17.

판 결 선 고 2022. 4. 7.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 9. 9. 선고 2020가합548690(본소), 2020 가합4350(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

○ 본소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산에 관한 임차권이 존재함을 확인한다.

○ 반소: 원고는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다. 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 제1심 판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거에다가 이 법원에 제출된 증거를 보태어 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원의 판결이유는, 다음과 같이 추가하고, 제2항에서 원고의 주장에 대해 추가로 판단하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제4쪽 18행의 ‘[인정근거]’에 “갑 제10호증”을 추가한다.

2. 추가판단

가. C의 허위 전입신고를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있는지 여부에 관한 추가판단(이 사건 조항 제1호에 해당하는지 여부)

1) 원고는 피고가 이 사건 조항 제1호 사유를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하는 것은 과거의 발생사유를 현재에 소급하여 적용하는 것으로 계약해지의 법리에 비추어 부당하다고 주장한다.

그러나 이 사건 임대차계약은 2018. 2. 26. 갱신되었는데 C은 그때로부터 2018. 3. 26.까지 이 사건

임대주택에 원고와 함께 주민등록이 되어있었던바, 피고는 2018. 2. 26. 체결된 갱신계약에서 발생한 사유를 계약해지사유로 삼은 것이므로, 이를 과거의 발생사유를 현재에 소급하여 적용한 것이라 할 수 없다.

한편, 이 사건 조항 제1호에서 정하는 '허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우'에 해당하여 계약해지사유가 되는 경우, 임대인이 이러한 사실을 알지 못한 채 임대차계약을 갱신하였다고 하더라도 후에 이를 알게 된 임대인이 그 사유를 들어 계약해지나 계약갱신거절의 사유로 삼을 수 있는 것인바(대법원 2003. 12. 11. 선고 2003다45649 판결, 대법원 2008. 5. 29. 선고 2008다3848 판결 참조), 원고 주장과 같이 과거 발생사유를 현재에 소급하여 적용하는 것이라 하여도 이를 이유로 피고의 이 사건 임대차계약의 해지가 위법하다고 할 수도 없으므로, 원고의 위 주장을 받아들일 수 없다.

2) 원고는 피고가 이 사건 해지통보 당시 문제 삼지 않은 이 사건 조항 제1호 사유를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하는 것은 부당하다고도 주장한다. 그러나 피고가 추가로 이 사건 조항 제1호를 위반하였음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 2020. 7. 21.자 답변서 부분이 2020. 7. 22. 원고에게 송달된 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 임대차계약은 이 사건 해지통보가 아니라 위와 같은 답변서 부분의 송달로써 해지되었으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 1인 세대에 대한 갱신거절의 예외사유에 관한 주장에 대하여

원고는 원고의 자녀인 B이 이 사건 임대주택에서 다른 곳으로 주민등록을 이전한 사유가 혼인으로 인한 것으로 이 사건 임대차계약 특수조건 제1조 제2항 제1호의 '1인세대'에 대한 갱신거절의 예외사유에 해당할 여지가 있다는 점에서 원고에게 이 사건 임대주택에 관한 임차권이 존재한다는 취지로 주장하나, 갑 제17호증의 1, 2의 각 기재만으로는 B이 혼인을 이유로 전출하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 본소 및 반소에 대한 항소는

모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 설범식, 판사 이준영, 판사 최성보