

서울서부지방법원 2022. 1. 18 선고 2020가단307866(본소), 2021가단200689(반소) 판결
[건물인도 · 임차권존재확인 청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 (유한) 정률

담당변호사 전윤선

피고(반소원고) B

변 론 종 결 2021. 11. 9.

판 결 선 고 2022. 1. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 청구취지 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

반소 청구취지 : 별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고는 피고에 대하여 임대차기간 2020. 11.

30.부터 2년간, 임대차보증금 6억 9,000만 원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2018. 9. 7. 피고와 사이에 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 임대차보증금 6억 9,000만 원, 임대차기간 2018. 10. 30.부터 2020. 11. 29.까지(25개월)로 하는 임대차계약을 체결하면서 특약사항으로 기타 사항 민법, 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 일반 관례에 따르기로 약정하였고, 같은 달 16. 피고에게 계약 직후 임대사업자로 등록할 것을 약정하였다. 원고는 2018. 11. 23. 용산구에 민간임대주택에 관한 특별법(이하 ‘민간임대주택법’이라 한다) 제5조 제1항에 따른 민간임대사업자 등록을 마쳤다.

나. 원고와 피고는 2020. 7. 15.경 임대차보증금을 1억 원 인상하기로 합의하였다. 원고는 2020. 9. 21. 피고에게 민간임대주택법에 의한 표준계약서를 송부하였고, 이에 대하여 피고는 같은 달 24. 원고에게 “2022년부터 2024년까지의 계약은 임차인의 계약갱신청구에 의한 계약이 아닌 당사자간 합의에 의한 계약이 되어야 하고 기존 합의되었던 내용 외의 사항이 들어가면 처음부터 다시 협의하여야 한다.”는 취지로 답변하였다. 원고는 이후 특약사항을 변경한 임대차계약서를 송부하였다. 그런데 피고는 2020. 9. 28. 원고에게 “주택임대차보호법(이하 ‘주택임대차법’이라 한다)에서 정하는 계약갱신요구권을 행사하고 보증금은 5%이내에서만 증액하겠다.”고 내용증명우편으로 통지하였고, 위 우편은 같은 달 29. 원고에게 도달하였다.

다. 원고는 2020. 10. 6. 피고에게 피고측의 요청에 따라 특약사항을 변경하여 협조하였으나 피고가 신뢰협조하는 관계를 깨뜨렸으므로 주택임대차법 제6조의3 제1항 제8호(임대인 실거주)에 의하여

피고의 계약갱신요구를 거부하고 이 사건 임대차계약은 민간임대주택법이 적용되는 경우가 아니라고 통지하였다.

2. 원, 피고의 주장

가. 원고의 주장

- 1) 민간임대주택법 제44조 제1항 제1호에 의하면 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 종전 임대차가 있으면 그 임대차계약 종료 후 재계약시 적용되는 최초 임대료를 임대인이 정할 수 있다고 규정하고 있고, 이 사건 계약이 존속 중에 원고와 피고는 쌍방 합의에 의하여 보증금을 증액하여 재계약을 합의한 것이므로 2020. 7. 15.자 합의에 의한 계약이 민간임대주택법상의 최초 계약에 해당한다. 그런데 피고는 원고가 정한 임대보증금을 지급과 계약서 작성을 거절하고 있으므로, 원고와 피고 사이에 민간임대주택법상의 임대차계약이 체결되지 아니하였다.
- 2) 피고가 주택임대차법에 의한 계약갱신을 주장하고 있으나 원고는 이 사건 아파트에 실제 거주하기 위하여 피고의 계약갱신요구를 거절하였다. 이 사건 임대차계약은 원고의 갱신거절로 인하여 기간만으로 종료하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 계약은 민간임대주택법이 적용되고, 민간임대주택법에 의하면 민간임대주택법 제45조에 의하여 대통령령으로 정하는 사유가 발생할 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 임대차계약의 재계약을 거절할 수 없으므로, 임대사업자는 임대인 실거주를 이유로 계약갱신을 거절할 수 없다.
- 2) 그럼에도 불구하고 임대사업자인 원고가 민간임대주택법에 의한 재계약을 거절하고 임대인 실거주를 이유로 주택임대차법에 의한 계약갱신을 거절하면서 이 사건 본소로 피고에 대하여 이 사건 아파트의 인도를 구하고 있으므로, 피고는 이 사건 반소로, 원고에 대하여 반소 청구취지 기재와 같이 피고에게 이 사건 아파트에 관한 정당한 임차권이 존재한다는 확인을 구한다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 민간임대주택법이 적용되는 경우인지

1) 구 민간임대주택에 관한 특별법(2018. 8. 14. 법률 제15730호로 개정되어 2019. 4. 23. 법률 제16386호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 민간임대주택법’이라 한다) 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장 등에게 등록을 신청할 수 있고, 그 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하거나 말소하고자 할 경우에도 신고하여야 하며(제5조), 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조 제4호부터 제6호까지의 규정에 따른 기간(이하 ‘의무임대기간’이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없고(제43조), 민간임대주택의 최초 임대료는 임대사업자가 정하며(제44조 제1항), 임대무기간 임대료의 증액을 청구하는 경우에 임대료의 5퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 증액비율을 초과해서 청구해서는 아니 되며(제44조 제2항), 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때에는 임대무기간 동안에도 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있고(제45조), 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차계약 체결일(변경신고의 경우에는 변경한 날을 말한다)부터 3개월 이내에 시장 등에게 신고하여야 하며(제46조), 이 경우 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다(제47조)고 정하고 있다. 다만 부칙(제15730호, 2018. 8. 14.) 제1조는 위 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하고, 제2조(임대료 증액에 관한 적용례)는 제44조 제2항과 제3항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 임대사업자가 임차인과 임대차계약을 체결하거나 존속 중인 임대차계약을 갱신하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있다.

2) 이후 2019. 4. 23. 법률 제16386호로 개정된 민간임대주택법(이하 ‘개정 민간임대주택법’이라 한다) 제44조 제1항, 제2호는 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료에 관하여 장기일반민간임대주택의 경우 임대사업자가 정하는 임대료로 하되 다만 제5조에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 ‘종전임대차계약’이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료로 한다고 정하고 있고, 그 부칙(제16386호, 2019. 4. 23.) 제1조,

제4조는 위 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하되, 제44조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 등록하는 민간임대주택부터 적용한다고 정하고 있다.

3) 즉 위와 같은 민간임대주택법의 개정경과를 보면, 민간임대주택법의 적용을 받는 최초 임대료에 관하여 종전 임대차계약상의 임대료를 기준으로 하는 개정 민간임대주택법의 위 규정은 2019. 10. 24.부터 최초로 등록하는 민간임대주택에만 적용되므로, 그 이전에 임대사업자 등록을 하였으나 등록 당시 민간임대주택법상의 표준계약이 아닌 임대차계약을 체결하고 있었던 이 사건에 있어서는 위 최초 임대료가 종전 임대차계약상의 임대료가 기준이 될 수 없고, 이 경우 임대사업자인 원고가 정하는 임대료가 최초 임대료가 된다1).

4) 그런데 원고와 피고가 2020. 7. 15. 민간임대주택법에 의한 임대차계약을 체결하기로 하고 최초 임대료에 관하여 7억 9,000만 원으로 정하기로 합의하였음에도 이후 피고가 이를 거절하고 민간임대주택법상의 표준계약서 작성 등을 거부하였으므로, 원고와 피고 사이에 민간임대주택법의 적용을 받는 임대차계약이 성립되었다고 볼 수 없다.

5) 따라서 이 사건 임대차계약에 민간임대주택법의 적용을 받는 것을 전제로 하는 피고의 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

나. 원고의 주택임대차법 제6조의3 제1항 제8호(임대인 실거주)에 의한 갱신거절의 적법 여부

1) 주택임대차법 제6조는 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보고, 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같으며(제1항), 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다고 정하고 있다(제2항). 한편 2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정되어 같은 날 시행된 주택임대차법 제6조의3, 제1항 제8호에 의하면 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조의 제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하되 다만 임대인이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있다.

2) 이 사건에서 피고는 이 사건 임대차계약 종료(2020. 11. 29.) 6개월부터 2개월 전까지 계약 갱신

요구를 하여야 한다. 즉 이 사건 임대차계약 종료일이 2020. 11. 29.이므로 적어도 2020. 9. 29.까지는 원고에게 계약갱신 요구를 하여야 하는데 피고의 계약 갱신 요구가 담긴 위 갱신요구통지가 원고에게 같은 달 29. 도달한 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고는 주택임대차법상 적법한 계약갱신 요구를 하였다.

3) 그러나 임대인인 원고가 실거주를 이유로 갱신거절을 하였음은 앞에서 본 바와 같으므로 이 사건 임대차계약은 갱신되지 아니한 채 2020. 11. 29. 기간만으로 종료되었다고 봄이 타당하다. 원고가 임대사업자 등록을 하였음에도 위 실거주로 인하여 의무임대를 하지 아니하여 민간임대주택법상 과태료나 기타 불이익한 처분을 받게 된다고 하더라도, 임대사업자의 경우 임대인 실거주를 이유로 갱신거절 자체를 할 수는 없다고 해석할 수 없다(이 경우 임대인인 원고가 실거주를 하지 아니하고 타에 임대를 하는 경우에는 피고는 원고를 상대로 위 갱신거절로 인한 손해배상을 청구할 수 있고, 원고가 의무임대를 하지 아니한 채 실거주를 한다면 민간임대주택법 제67조 제1항 제1호에 따른 과태료를 부과받을 수 있을 뿐이다).

다. 소결론

따라서 이 사건 임대차계약은 2020. 11. 29. 기간만으로 종료되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

4. 반소청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 2020. 11. 29. 기간만으로 종료되었음은 앞에서 본 바와 같으므로 이와 다른 전제에 있는 피고 반소 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김선희

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 마포구 아파트 동 철근콘크리트구조 아
파트

(전유부분의 건물의 표시)

철근콘크리트구조 84.866㎡
이상.

1) 개정 민간임대주택법에 관한 국회 의안정보를 보면 제44조 제1항의 개정이유에 관하여 “세입자가 있는 상태에서 주택임대사업자를 등록하는 경우 해당 세입자는 최초 계약 갱신시 5% 상한제를 적용받을 수 없는 문제가 있어 기존 임대차계약이 있는 상태에서 민간임대주택으로 등록한 경우에는 기존 임차료를 최초 임대료로 보도록 함”이라고 되어 있다. 즉 위 개정규정은 위와 같이 기존 임대차계약이 있는 상태에서 민간임대주택으로 등록하는 경우에 관하여 규정하고 있는데 다만 그 부칙으로 위 법 시행 후 최초 등록하는 경우에 적용하는 것으로 되어 있으므로, 개정 민간임대주택법 시행 전 임대주택 등록을 한 이 사건의 경우에는 종전 임대차계약의 보증금이 최초 임대료가 될 수 없음은 분명하다.