

서울중앙지방법원 2019. 5. 2 선고 2018가단5207840(본소), 2018가단67214(반소) 판결
[임차권 확인청구의 소 · 건물인도 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2019. 9. 30 선고 2019나27665(본소), 2019나27672(반소) 판결
서울중앙지방법원 2019. 5. 2 선고 2018가단5207840 판결

전 문

원고(반소피고) A
소송대리인 변호사 변득수

피고(반소원고) B공사
변론 종결 2019. 3. 21.
판결 선고 2019. 5. 2.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지목록 기재 부동산을 인도하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)가 별지 기재 부동산에 관하여 별지 기재 임대차기간과 임대료로 정한 임차권자임을 확인한다.

2. 반소

주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 5. 12.경 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)와 사이에, '분양전환되지 아니한 공공건설 임대주택'인 별지목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고한다)를 임대차보증금 77,200,000원, 월 차임 76,600원, 임대차기간 2017. 9. 3.경부터2019. 9. 30.까지로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 2017. 9. 1.경부터 이 사건 아파트를 점유, 사용하고 있다.

나. 이 사건 임대차계약 내용 중 이 사건에 관련된 조항은 아래와 같다.

[계약일반조건]

제10조(임대차계약의 해제 및 해지)

1 임차인이 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우

7. 주택법 제16조(구주택건설촉진법 제33조)의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설 임대주택의 임대차기간 중 임차인 또는 그 세대에 속한

자가 다른 주택을 소유하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우. 다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전산검색 결과 부적격자로 통보받은 날로부터 6개월 이내에 당해 주택을 처분한 경우와 당해 임대주택의 입주자모집 당시 주택공급에 관한 규칙에 의하여 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.

[계약특수조건]

제10조(계약의 해제 또는 해지)

1 계약일반조건 제10조 제1항 각호의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 원상회복하여 3개월 이내에 임대인에게 명도하여야 한다.

다. 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 피고에게 세대구성원 전원이 주택을 소유한 적이 없다는 취지의 서약서를 작성하여 교부하였다.

라. 그런데 원고와 같이 서울에서 살던 원고의 세대원이자 아들인 C은 2013. 8. 9. 자신의 외할아버지이자 원고의 장인인 D(2015. 5. 9. 사망하였다)로부터 전남 신안군 E목조 기와지붕 단층 단독주택 73.9㎡(이하 '이 사건 단독주택'이라고 한다)를 증여받아 2013. 8. 19. 그 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 2018. 8. 27. 원고에게 '2018년 주택 소유 소명자료를 주택 공급에 관한 규칙 제53조에 명시한 주택 소유 여부 판정기준을 적용하여 심사한 결과 원고가 주택을 소유하고 있는 것으로 판명되어 임대차계약서 계약일반조건 제9조1)에 의거 2018.9. 1.자로 이 사건 임대차계약을 해지통보 하오니 이 사건 아파트를 2018. 11. 30.까지명도하라'는 취지의 공문을 발송하였고, 원고는 그 무렵 위 공문을 수령하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제4호증의 1 내지 갑 제5호증의 3, 을 제1호증 내지 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

주택공급에 관한 규칙

제53조(주택소유 여부 판정기준) 주택소유 여부를 판단할 때 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것은 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호 라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다.

2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
 - 가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
 - 나. 85제곱미터 이하의 단독주택
 - 다. 생략

3. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장(본소청구)

이 사건 임대차계약은 아래와 같은 사유로 여전히 유효하게 존속하고 있음에도 피고가 해지 통보를 하는 등 이를 다투고 있으므로 이 사건 임대차계약에 기한 원고의 임차권이 존재한다는 확인을 본소로서 구한다.

① 원고의 아들인 C이 소유하고 있는 이 사건 주택은 '면의 행정구역'에 건축되어 있는 '사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택'이거나 '85제곱미터 이하의 단독주택'으로서 주택공급에 관한 규칙 제53조 제2호에 따라 원고 또는 그 세대원이 주택을 소유하지 아니하는 것으로 보는 경우에 해당하므로 원고는 이 사건 임대차계약 일반조건 제10조 제1항 제7호에서 정한 계약해지사유에 해당되지 않는다. 따라서 피고의 이 사건 임대차계약 해지는 부적법하다.

② 이 사건 임대차계약 해지 사유인 일반조건 제10조 제1항 제7호는 '임대주택의 임대차기간 중'

임차인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유하는 경우를 규정하고 있고, C은 이 사건 임대차기간 중이 아닌 이 사건 임대차계약 체결 전에 이 사건 주택을 소유하게 된 것이므로 원고는 위 제10조 제1항 제7호에서 정한 계약해지사유에 해당되지 않는다. 따라서 피고의 이 사건 임대차계약 해지는 부적법하다.

③ C은 외할아버지가 사망할 무렵 사전증여로 이 사건 주택을 취득하였는바, 공공건설 임대주택에 관한 법령의 입법취지에 따른 법규 해석상 원고는 주택공급에 관한 규칙이나 이 사건 임대차계약을 위반한 경우에 해당하지 아니한다. 따라서 피고의 이 사건 임대차계약 해지는 부적법하다.

나. 피고의 주장(항변과 반소청구)

피고는 원고의 아들인 C이 2013. 8. 19. 이 사건 주택의 소유권을 취득하였음을 확인하고 2018. 8. 29.경 이 사건 임대차계약 일반조건 제10조에 따라 이 사건 임대차계약을 2018. 9. 1.자로 해지한다는 통지를 하였으므로 이 사건 임대차계약은 해지되어 종료되었다. 따라서 원고의 본소청구는 이유 없고, 반소로서 원고는 피고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

4. 본소 및 반소에 관한 판단

가. 원고의 주장(본소청구)에 대한 판단

(1) 원고의 위 1 주장에 관하여 살피건대, 제1항의 인정사실 및 갑 제4호증의 3의 기재에 의하면, 이 사건 주택이 원고의 주장과 같이 '면의 행정구역'에 건축되어있는 '사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택'이거나 '85제곱미터 이하의 단독주택'인 사실은 인정된다. 그러나 한편 주택공급에 관한 규칙 제53조 제2호는 '위와 같은 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우'에 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다고 규정하고 있다. 그런데 제1항의 인정사실에 서 본 바와 같이 C은 이 사건 주택을 상속이 아닌 증여로 그 소유권을 취득하였고, 이 사건 주택 소재지인 전남 신안에서 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우에 해당하지 아니하므로, 주택공급에 관한 규칙 제53조 제2호에 의하여 C이 이 사건 주택을 소유하지 아니한 것으로 볼 수는 없다. 따라서

이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 원고의 위 2주장에 관하여 살피건대, 이 사건 아파트와 같이 무주택세대주에게 우선공급되는 주택의 임차인은 임대차기간 동안에도 계속 무주택세대주로서의 요건을 유지하여야 하고, 임대차기간 동안 무주택세대주로서의 요건을 유지하지 못하면임주자요건을 상실하며, 나아가 임차인이 이러한 사실을 묵비하고 임대차계약을 갱신하였다면 위 계약일반조건 제10조 제1항 제1호에서 정하는 '허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우'에 해당하여 계약해지사유가 되고, 또한 임대인이 이러한 사실을 알지 못한 채 임대차계약을 갱신하였다고 하더라도 후에 이를 알게 된 임대인이 그 사유를 들어 계약해지의 사유로 삼을 수 있다(대법원 2003. 12. 11. 선고 2003다45649 판결, 대법원 2008. 5. 29. 선고 2008다3848 판결 등 참조). 제1항의 인정사실에 의하면, 원고는 아들인 C이 이 사건 주택을 증여받은 사실을 알고 있었다고 보인다. 그럼에도 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 위와 같은 주택 소유사실을 고지하지 아니한 이상 허위 기타 부정한 방법으로 이 사건 아파트를 임대받은 경우에 해당하여 이 사건 임대차계약 일반조건 제10조 제1항 제1호의 계약해지사유에 해당한다고 할 것이다. 뿐만 아니라, 이 사건 임대차계약 일반조건 제10조 제1항 제7호의 경우는 '임대차기간 중 다른 주택을 소유하고 있는 경우'도 포함되고, 반드시 '임대차기간 중비로소 다른 주택을 소유하는 경우'에만 그 요건을 갖춘 것으로 볼 수는 없다고 할 것이므로 원고의 경우는 이 사건 임대차계약 일반조건 제10조 제1항 제7호의 해지사유도 있다고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

(3) 원고의 위 3주장에 관하여 보건대, 제1항의 인정사실에 의하면, C은 외할아버지인 망 D이 사망하기 훨씬 이전인 2013. 8. 19. 증여를 통하여 이 사건 주택의 소유권을 취득하였음이 명백하므로 공공건설 임대주택에 관한 법령의 입법취지 등을 고려하더라도 원고의 경우가 주택공급에 관한 규칙 제53제 제2호에서 정한 '주택을 소유하지 아니한 것으로 보는 경우'에 해당하거나 이 사건 임대차계약 일반조건 제10조제1항에서 정한 계약해지사유에 해당되지 아니한다고 볼 수는 없다.

(4) 위와 같이 원고는 '허위 부정한 방법으로 이 사건 아파트를 임대받은 경우'내지 '임대차기간 중 원고 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유한 경우'에 해당하고, 이는 이 사건 임대차계약

일반조건 제10조 제1항 제1호 또는 제7호에서 정한 계약해지사유에 해당한다. 따라서 피고가 위와 같은 사유로 이 사건 임대차계약을 해지한 것은 정당하다.

나. 피고의 주장(반소청구)에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 원고는 같은 세대원이자 아들인 C이 2013. 8. 19. 이 사건주택의 소유권을 취득하였음에도 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 원고를 비롯한 세대원이 주택을 소유한 적이 없다는 서약서를 작성하여 피고에게 교부하였고, 위와 같은 C의 이 사건 주택의 소유는 주택공급에 관한 규칙 제53조 제2호에서 정한 '주택을 소유하지 아니한 것으로 보는 경우'에 해당하지 아니하므로, 원고는 '허위 부정한 방법으로 이 사건 아파트를 임대받은 경우' 내지 '임대차기간 중 원고 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유한 경우'에 해당하고, 이는 이 사건 임대차계약 일반조건 제10조 제1항 제1호 또는 제7호에서 정한 계약해지사유에 해당한다. 따라서 피고가 위와 같은 사유로 이 사건 임대차계약을 해지한 것은 정당하므로, 원고는 피고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김광섭

별 지

1. 서울 종로구 , 호

2. 임대차기간

① 계약일반조건 제1조 제1항의 임대차 기간 개시일이라 함은 입주
일(표시주택의 열쇠 교부일)을 말한다. 다만, 입주기간 종료일까
지 입주하지 아니하는 경우에는 그 종료일을 입주일로 본다.

② 임대차기간 만료일은 입주지정기간 종료일로부터 만 2년이 되는
월의 말일로 한다.

임대차계약일 : 2017. 5. 12.

입주일 : 2017. 9. 1.

3. 임대료 : 보증금 : 77,200,000원

월임대료 : 76,600원

별 지 목 록

(1동의 건물의 표시)

서울 종로구 F

서울 종로구 G

H아파트 I동

[도로명 주소]

서울 종로구 J

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 공동주택(아파트)

1층 98.8918㎡

2층 내지 18층 각 580.8825㎡

19층 257.1777㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울 종로구 F 대 9539.9㎡

2. 서울 종로구 G 대 3204.4㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제17층 K호 철근콘크리트구조 42.1289㎡

(대지권의 표시)

1. 2 소유권대지권 12744.3분의 25.29. 끝.

1) 제10조의 오기로 보인다.