

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

[임차권존재확인 · 건물명도 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 대산

담당변호사 오화섭

피고(반소원고) 서울주택도시공사

변 론 종 결 2021. 8. 12.

판 결 선 고 2021. 9. 9.

주 문

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

청 구 취 지

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

반소 청구취지 : 주문 제1항 기재와 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 이 사건 임대차계약 체결 및 내용 등

○ 원고는 2012. 2.경 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)와 사이에, ‘분양전환되지 않는 국민임대주택’인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 임대주택’이라 한다)을 피고로부터 임차하는 임대차계약을 체결하였고, 그 이후 임대차계약을 2년 단위로 갱신하여 오다가 2018. 2. 26. 임대차보증금 106,180원, 월 임대료 324,400원, 임대차기간 2년으로 정하여 임대차계약을 갱신하였다(이하 위 최초 임대차계약 및 갱신된 임대차계약을 통틀어 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

○ 이 사건 임대차계약 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

3. 계약일반조건

제10조(임대차계약의 해제 및 해지)

① 임차인이 아래 각호에 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,

상속판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전

산검색결과 부적격자로 통보받은 날로부터 6개월 이내에 당해주택을 처분한

경우와 당해 임대주택의 입주자모집 당시 주택공급에 관한 규칙에 의하여 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.

제13조(특약) 임대인과 임차인은 제1조 내지 제12조에서 정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약을 정할 수 있으며, 이 특약은 본 계약서의 일부를 구성한다.

4. 계약특수조건

제1조(임대계약의 갱신)

① “임대인”은 임대주택관련법령에서 정하는 아래 각호의 입주자격을 유지하고 있는 “임차인”과 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차기간 만료일 1월 전까지 임대인에게 계약갱신의사를 통보하여야 한다.

1. 무주택세대구성원 : 세대주를 포함한 세대원(임차인과 동일한 세대별 주민등록표상 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 자를 말한다.

② 제1항의 경우 1인세대는 다음 각 호를 제외하고는 갱신계약을 할 수 없다.

1. 세대구성원이 혼인, 이혼 및 사망 등으로 1인세대가 된 경우
2. 전용면적 40㎡ 이하의 주택
3. 입주자모집공고시 해당 자치구에 공급되는 주택 중 전용면적이 40㎡ 이하의 주택이 없는 경우 전용면적 50㎡ 미만의 주택
4. 「장애인 고용촉진 및 직업 재활법」제2조에 따른 중증장애인의 경우 전용면적 50㎡ 미만인 주택

나. 이 사건 임대주택에 대한 전입신고 및 부동산 취득 등

○ 원고는 최초 임대차계약 당시 원고가 세대주로, 그의 자(子) B이 세대원으로 각 이 사건 임대주택에 주민등록되어 있었는데, B이 이 사건 임대주택에서 다른 곳으로 주민등록을 이전하면서, 원고의

부(夫)인 C이 2015. 10. 5. 이 사건 임대주택에 세대원으로 전입신고를 하여 그때부터 2018. 3. 26.까지 이 사건 임대주택에 원고와 함께 주민등록이 되어 있었다.

○ C은 2018. 5. 15. 강원 화천군 D E호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)를, 2019. 7. 12. 광주시 F G호(이하 ‘이 사건 빌라’라 한다)를 각 매수하였다.

○ 한편, 원고는 C과 1977. 4. 6. 혼인신고를 하였다가 이 사건 소송 중인 2020. 8. 18. 서울가정법원에서 협의이혼의사확인을 받았다.

다. 피고의 임대주택 입주자격 부적격 통보 경위

○ 피고는 2020. 2.경 원고에게 ‘원고는 배우자인 C이 이 사건 주택과 이 사건 빌라를 취득하여 임대주택 입주자격 부적격자로 확인된다’는 취지로 임대주택 입주자격 부적격 통보를 하였고, 같은 달 12. 원고에게 ‘임대차 계약기간 중 다른 주택을 소유하고 있는 것으로 확인되어 주택공급에 관한 규칙 및 임대차계약서에 의하여 2020. 3. 1.자로 임대차계약이 해지됨을 통보하오니, 2020. 5. 31.까지 자진명도하시기 바랍니다’라는 취지의 서면을 발송하였다(이하 위 2020. 3. 1.자 임대차계약 해지통보를 ‘이 사건 해지통보’라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장(본소 청구)

1) 영구임대주택공급제도의 취지와 목적 등에 비추어 주민등록상 세대원은 실질적인 가족으로서 공동생활을 영위하고 있는 동거인인지 여부에 따라 판단하여야 하는데, 원고는 C과 법률상 부부이나 23년간 부부공동생활을 하지 않아 사실상 이혼상태였고, C이 이 사건 임대주택에 2015. 10. 5. 전입신고를 하였으나 실제 이 사건 임대주택에 거주하지 않았다. 따라서 임대차계약기간 중 배우자인 C이 이 사건 주택 및 이 사건 빌라를 취득하였다고 하더라도 이는 임대차계약의 해지 사유에 해당하지 않아 이 사건 해지통보는 부당하다.

2) 이 사건 임대차계약 제10조 제1항 제7호(이하 이 사건 임대차계약 제10조 제1항을 ‘이 사건

조항'이라 하고, 위 조항 중 일부를 칭할 경우 '이 사건 조항 제○호'이라 한다)는 '세대에 속한 자가 다른 주택을 소유한 경우'에 임대차계약을 해지 내지 갱신거절을 할 수 있다고 규정하고 있는바, 이 사건 빌라는 C이 이 사건 임대주택에서 주민등록주소지를 다른 곳으로 이전한 이후 취득한 것이므로 세대원이 아닌 자가 주택을 구입한 경우로서 해지사유에 해당하지 않는다. 또한 영구임대주택제도의 취지에 비추어 위 해지사유로 정한 '다른 주택을 소유한 경우'라 함은 '이 사건 임대주택을 대체할 만한 주택'으로 봄이 상당한데, 이 사건 주택은 C이 주변에 농사를 짓기 위해서 구입한 가건물로서 미등기건물일 뿐 이를 이 사건 임대주택에 대체할 만한 주택이라고 보기 어렵다. 따라서 C이 이 사건 주택을 취득하였음을 이유로 한 피고의 임대차계약 해지는 부당하다.

3) 피고가 아래의 피고의 주장에서 보는 바와 같이 원고가 1인세대에 해당하는 것을 회피하기 위하여 실제 동거하지 아니하는 C을 세대원으로 전입하도록 한 것이 이 사건 조항 제1호의 '거짓이나 기타 부정한 방법'으로 해지사유에 해당한다고 본다면, 이는 이 사건 해지통보 당시 명시한 사유에 해당하지 않음에도 소급적으로 해지사유를 추가하는 것이므로 신뢰의 원칙상 부당하다.

4) 따라서, 위와 같은 사유로 피고의 해지통보 내지 갱신거절은 부당하므로, 이 사건 임대주택에 관한 원고의 임차권은 여전히 존재하여 이 사건 본소로 위 임차권의 존재확인을 구한다.

나. 피고의 주장(반소 청구)

1) 이 사건 임대차계약 및 주택공급에 관한 규칙 등에 의하면 임대주택의 임대차 기간 중 임차인 또는 세대의 구성원이 주택을 취득한 경우 임대차계약을 해지할 수 있다고 정하고 있으므로, C이 이 사건 주택 및 이 사건 빌라를 취득하였으므로 이 사건 해지통보는 적법하다.

2) 또한 원고는 2016년과 2018년 이 사건 임대차계약 갱신시 (C이 2015. 10. 5. 이 사건 임대주택에 세대원으로 전입신고를 하지 않았더라면) 이 사건 임대차계약에서 정한 계약특수조건 제1조에 따라 주민등록상 1인세대로 임대차계약갱신이 불가능함을 알고 실제로는 이 사건 임대주택에 거주하지 않음에도 C을 세대원으로 전입하도록 하여 임대차계약을 갱신하였다. 이는 이 사건 조항 제1호에서 정한 '임차인이 거짓이나 그 밖의 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우'에 해당하므로, 피고는 2020. 7. 21.자 답변서 송달로써 원고에게 위 사유에 기하여 이 사건

임대차계약을 해지한다는 의사표시를 한다.

3) 따라서, 위와 같은 사유로 이 사건 임대차계약의 각 해지사유가 존재하여, 피고는 위 각 사유로 이 사건 임대차계약을 해지하는바, 이 사건 반소로 원고에게 임대차계약 해지로 인한 이 사건 임대주택의 인도를 구한다.

3. 판단

가. C의 이 사건 주택 및 이 사건 빌라 취득을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있는지 여부에 관한 판단(이 사건 조항 제7호에 해당하는지 여부)

1) 앞서 본 기초사실 및 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 조항 제7호는 ‘임대주택의 임대차기간 중 임차인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유하게 된 경우’에 임대인인 피고가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다고 규정하고 있는 점, ② 이 사건 임대차계약의 특수조건으로 임대인은 무주택세대구성원의 입주자격을 유지하고 있는 임차인과 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다고 규정하고 있는데, 위 무주택세대구성원에는 임차인과 동일한 세대별 주민등록표상 등재되지 아니한 세대주의 배우자도 포함되어 임대주택의 세대원이 아닌 세대주의 배우자가 주택을 소유하지 않아야 임대차계약의 갱신이 가능한 점, ③ 위와 같이 임대차계약의 해제해지갱신거절 사유와 임대차계약의 갱신조건을 각각 별도로 규정하고 있는 점, ④ 이 사건 조항 제7호가 ‘임차인 또는 그 세대에 속한 자’라고만 규정하고 있고 그 외에 동일한 주민등록표상 등재되지 아니한 배우자 등을 추가로 규정하고 있지 않은 점 등을 종합하여 보면, ‘임대차기간 중 임차인의 세대에 속한 자’가 주택을 소유하게 된 경우 임대인은 이 사건 조항 제7호에 의하여 임대차계약을 해지할 수 있고, ‘임대주택의 세대원이 아닌 세대주의 배우자가 주택을 소유한 경우’에는 임대차계약을 해지할 수는 없으며, 이 사건 임대차계약의 특수조건에 따라 임대차계약을 갱신할 수 없다고 봄이 상당하다.

2) 그런데, 위 기초사실에서 본 바와 같이 C은 이 사건 임대주택에서 전출한 2018. 3. 26. 이후에 이 사건 주택과 이 사건 빌라를 각각 매수하여 소유하게 되었으므로 이는 이 사건 조항 제7호의 ‘그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유하게 된 경우’에 해당하지 않는다. 따라서 세대원이 아닌 C이 원고의 배우자로 주택을 소유하여 원고가 더 이상 임대주택의 입주자격을 상실하여 임대차계약을

갱신할 수 없음은 별론으로 하고, 이 사건 조항 제7호에 기한 이 사건 해지통보는 해지사유가 없으므로 부적법하다1).

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

살피건대, 앞서 본 증거 및 갑 제14호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대차계약의 계약특수조건에 의하면 임대주택의 입주자격으로 임차인이 ‘1인세대’인 경우 원칙적으로 임대차계약을 갱신할 수 없는 점, ② 이 사건 임대주택의 세대원으로 주민등록 되어있던 B이 이 사건 임대주택에서 주민등록을 이전하면서 B의 전출로 인하여 원고가 ‘1인세대’로 될 것을 우려하여 C이 2015. 10. 5. 이 사건 임대주택에 세대원으로 전입신고를 하였던 점, ③ 원고는 이후 C이 세대원으로 주민등록상 등재되어 있어 ‘1인세대’에 해당하지 않아 2016. 2. 18., 2018. 2. 26. 이 사건 임대차계약을 갱신하였던 점, ④ 원고는 2018. 2. 26. 이 사건 임대차계약 갱신시 직접 ‘세대원으로 배우자 C’을 기재하여 피고에게 무주택서약서를 제출하기도 하였던 점, ⑤ 만약 C이 2015. 10. 5. 이 사건 임대주택에 전입신고를 하지 않았더라면 원고는 1인세대로서 임대차계약을 갱신할 수 없었던 점, ⑥ C이 이 사건 임대주택에 거주할 의사가 없었고 실제로 거주한 적도 없다고 원고가 자인하고 있는 점, ⑦ C이 원고가 1인세대가 되어 임대주택의 입주자격을 상실할 것을 우려하여 이 사건 임대주택에 (허위로) 전입신고를 하였다는 사유는 피고가 임대차계약을 해지할 수 없는 특별한 사정이 있었다고 보기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 원고는 2016년과 2018년에 피고와 임대차계약 갱신당시 허위 기타 부정한 방법으로 임대차계약을 갱신하였다고 봄이 상당하다.

따라서 피고는 이 사건 답변서 부분 송달로서 이 사건 조항 제1호에 기하여 임대차계약을 해지하는 의사표시를 하였고, 원고는 2020. 7. 22. 이 사건 답변서 부분을 송달받았음이 기록상 명백하므로, 이 사건 임대차계약은 피고의 위 해지의 의사표시로 해지되었다고 봄이 상당하다.

또한, 도시지역에서의 주택가격의 급격한 상승으로 인하여 주택을 구입할 수 없는 가구가 계속 증가하는 등 주택문제가 날로 심각해지는 가운데 보다 많은 무주택서민에게 골고루 주거생활안정의 기회를 부여하고자 일정한 입주자격을 갖추고 이러한 입주자격을 유지하는 경우에만 임대차계약

갱신을 통하여 임대주택 거주혜택을 계속 부여하고 있는 점, 1인세대의 경우에는 예외사유에 해당하지 않는 한 임대차계약을 갱신할 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 답변서 부분 송달로서 이 사건 조항 제1호에 기하여 임대차계약을 해지하였다고 하여 신뢰의 원칙에 반한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

다. 소결론

따라서, 이 사건 임대차계약은 이 사건 답변서 부분의 송달로 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받았음을 이유로 적법하게 해지되었으므로 원고는 피고에게 이 사건 임대주택을 인도할 의무가 있다. 또한 위 임대차계약 해지로 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로, 임대차계약이 유효함을 전제로 한 원고의 임차권 확인 부분은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김명수, 판사 김미경, 판사 김현영

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울 서초구 H아파트 1동

[도로명주소] 서울 서초구 J

철근콘크리트구조 금속기외경사지붕 17층 아파트

1층 내지 3층 각 527.93㎡

4층 내지 14층 각 520.48㎡

15층 299.47㎡, 16층 내지 17층 각 238.10㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제15층 K호 철근콘크리트구조 59.99㎡. 끝.

1) 피고의 이 사건 조항 제7호에 기한 임대차계약 해지통보는 부적법하다고 보았으므로, 이에 관한 원고의 나머지 주장(세대원 및 주택에 관한 해석에 관한 주장)은 별도로 판단하지 아니한다.