

수원지방법원 성남지원 2018. 9. 4 선고 2017가단225892(본소), 2018가단209439(반소) 판결
[임차권존재확인 청구의 소 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 한국토지주택공사

변론 종결 2018. 6. 5.

판결 선고 2018. 9. 4.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관한 임대차계약상의 임차권이 원고(반소피고)에게 있음을 확인한다.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2007. 3. 8. 피고의 전신인 대한주택공사(피고의 설립 이후 피고가 권리·의무를 포괄적으로 승계하였다)와 사이에 공공건설임대주택인 이 사건 부동산을 임대보증금 56,640,000원, 월 임대료 394,000원, 입주예정일 2009. 9.경, 임대차기간 2년으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

나. 위 임대차계약은 2년마다 갱신되어, 원고는 2015. 9.경 피고와 사이에 임대차기간 2015. 10. 1.부터 2017. 9. 30.까지, 보증금 99,693,000원, 차임 225,020원으로 하는 내용의 갱신계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 위 임대차계약에는 아래와 같은 내용의 계약조건이 포함되어 있었다.

계약일반조건 제10조 (임대차계약의 해제 및 해지) 1 임차인이 다음 각호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

7. 주택법 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 주택공급에 관한 규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.

계약특수조건 제1조 (임대차계약의 갱신) 임대인은 임대주택법령에서 정하는 입주대상요건에 적합한 임차인과 2년 단위(단, 임대주택의 분양전환시까지 잔여기간이 2년 미만일 경우는 임대주택법 제32조 제4항에 의하여 그 잔여기간을 임대차계약기간으로 한다)로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약기간 종료일 1개월 전까지 임대차계약 갱신의사를 임대인에게 통보하여야 한다.

다. 피고의 딸인 B는 이 사건 임대차계약기간 중인 2017. 4. 25. 서울 영등포구 C건물 803호(이하

'이 사건 주택'이라고 한다)를 250,000,000원에 분양받아 그 소유권을 취득하였다.

라. 원고는 2017. 7. 26. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 신청하면서 '본인과배우자를 포함한 세대구성원(본인과 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있지 아니한 배우자 및 배우자와 세대를 이루고 있는 본인의 직계존비속도 포함) 전원이 입주자모집 공고일 이후 주택을 소유한 사실이 없으며 입주 후 주택 명도시까지 주택을 소유하지 않을 것을 서약한다'는 내용이 포함된 '무주택 서약서 및 각서'와 주민등록표등본을 제출하였는데, 위 주민등록표에는 원고가 세대주로, 딸 B가 세대원으로 각 기재되어 있었다.

마. 피고는 원고에게, 2017. 8.경 '이 사건 임대차계약의 갱신과 관련하여 원고의 세대구성원 전원'에 대한 주택소유 여부 조회 결과 B가 이 사건 주택을 소유하고 있어유주택임이 확인되었으므로 이에 대하여 소명하라'고 통보하였고, 다시 2017. 9.경 '갱신계약의 부적격 사유(유주택)에 대한 소명이 되지 않아 갱신계약의 체결이 불가하여 임대차계약기간 만료일인 2017. 9. 30.에 임대차계약이 종료되므로 퇴거유예기간(임대차계약기간 만료일부터 3개월) 이내에 퇴거하라'고 통보하였다.

바. 한편 B는 2018. 2. 9. D과 혼인신고를 마쳤고, 2018. 2. 20. 이 사건 주택을 E에게 매도한 후 2018. 2. 22. 그 소유권이전등기도 마쳐주었다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장(본소)

원고의 딸인 B는 이 사건 임대차계약을 체결하기 이전부터 원고와 따로 거주하고 있었으므로 실질적인 세대원이 아니었고, 결혼을 앞두고 신혼집을 마련하는 과정에서 서 부득이 이 사건 주택을 취득한 것인데 이러한 사정이 이 사건 임대차계약의 갱신거절 사유가 된다고는 생각하지 못하였다가 피고로부터 이 사건 임대차계약의 갱신부적격 통보를 받은 날로부터 6개월 이내에 이 사건 주택을 처분하였으므로, 결국 이 사건임대차계약과 관련하여 계약일반조건 제10조 제1항 7호(이하 '이 사건 규정'이라고 한다) 본문 소정의 갱신거절 사유가 없거나 이 사건 규정 단서에 의한 갱신거절의 제외사유가 존재한다.

따라서 피고가 B의 이 사건 주택 취득을 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없으므로,

원고는 피고의 갱신거절에도 불구하고 이 사건 부동산에 관한 임차권자의 지위에 있는바, 이를 인정하지 않는 피고에 대하여 위 임차권의 존재 확인을 구한다.

나. 피고의 주장(반소)

이 사건 부동산은 세대주 및 세대원 전원이 무주택인 사람에게 공급되는 공공건설임대주택으로서 그 임차인 및 세대원 전원이 임대차기간 계속 무주택자로서의 요건을 유지하여야 함에도 원고의 세대원인 B가 이 사건 주택을 취득하였으므로 이 사건규정 본문에 따른 갱신거절 사유가 존재함이 명백하고, B가 혼인을 위해 스스로 이 사스스건 주택을 취득한 것은 이 사건 규정 단서 소정의 갱신거절의 제외사유에 해당하지 아니한다.

따라서 피고가 한 이 사건 임대차계약의 갱신거절이 적법한 이상 이 사건 임대차계약은 그 기간만료로 종료되었다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

먼저, B가 이 사건 주택을 취득한 것이 이 사건 임대차계약의 갱신거절 사유에 해당하는지 여부에 관하여 살펴본다.

이 사건 규정 및 별지 관련 법령의 규정 등을 종합하면, 무주택세대주에게 우선공급되는 주택의 임차인은 임대차기간 동안에도 계속 무주택세대주로서의 요건을 유지하여야 하고, 임대차기간 중에 주택을 소유하게 되었다면 이를 바로 처분하였다고 하더라도 취득시에 바로 입주자요건을 상실하였다고 할 것이며, 이는 임대차계약의 당사자인 임차인 본인뿐만 아니라 그와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원, 즉 무주택세대구성원 가운데 누구라도 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우에는 마찬가지로 임대인은 이를 이유로 임대차계약을 해지하거나 갱신을 거절할 수 있는 것이 원칙이라 할 것이다.

다만, 무주택자에 대하여 임대주택을 원활히 공급하여 국민주거생활의 안정을 도모하려는 임대주택공급제도의 취지와 구 주택공급에 관한 규칙(2015. 9. 1. 국토교통부령제227호로 개정되기 전의 것) 제2조 제9호가 세대주와 동일한 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 사람도 실질적인 요건을 따져 무주택세대구성원으로 간주하는 규정을 두고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 세대원의 주택

취득에 따른 임대차계약의 해지 또는 갱신거절 사유의 존부를 판단함에 있어서는, 단순히 형식적으로 동일한 주민등록표상에 등재되었다고 하여 그 세대원 모두를 무주택세대구성원으로 보는 것은 부당하고, 실질적으로 세대주와 생활을 공동으로 영위하는 사람에 한하여 무주택세대구성원에 해당한다고 해석함이 상당하다.

나아가 해당 세대원의 주택 취득의 목적, 자금의 출처 등 구체적인 경위를 살펴 그로 인하여 '더 이상 임차인에게 임대주택을 공급할 필요가 없게 된 경우'로 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 때에는, 무주택 임차인의 보호를 위하여 임대인의 계약해지나 갱신거절의 권한이 제한된다고 할 것이다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2006다44975 판결취지 참조).

그런데 앞서 본 인정사실 및 갑 제6, 7, 9 내지 12호증(가지번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① B는 갱신된 이 사건 임대차계약의 개시 이전인 2015. 5. 11.경부터 서울 강남구 F에서 혼자 거주하면서 주민등록표 기재와 달리 원고 및 다른 세대원들과 독립하여 생활하여 온 점, ② B는 D과 2017. 6. 3. 혼인할 예정이었고 그 전에 신혼집을 마련할 목적으로 이 사건 주택을 분양받은 점, ③ B와 D은 경제적 사정으로 예정된 날짜에 혼인하지 못하고 결혼식을 1년 뒤로 미루면서 이 사건 주택에 입주하지 못하고 이를 타에 임대한 점, ④ B는 자신의 이 사건 주택 취득으로 인하여 원고가 피고로부터 이 사건 임대차계약의 갱신거절 통보를 받자 그로부터 5개월여 만에 이 사건 주택을 분양가액 그대로 급히 처분하였고, 그로써 대출이자 및 취득세 등 경제적 손실만 입은 것으로 보이는 점, ⑤ 현재 B는 D과 혼인한 점, ⑥ B를 제외한 원고 및 세대원들은 다른 주택을 보유하고 있지 아니하여 피고의 갱신거절 및 인도청구에도 불구하고 현재까지 이 사건 부동산에서 거주하고 있는 점 등 제반 사정을 고려해 볼 때, B는 이 사건 임대차계약의 개시 이전부터 이미 다른 주거지에서 원고 및 세대원들과 독립하여 생계를 유지하고 있었을 뿐만 아니라 혼인을 목전에 두고 있었으며 현재 실제로 혼인까지 한 사람으로 서 원고 및 세대원들과 실질적으로 공동생활을 영위하였다고 볼 수 없으므로 B의 이 사건 주택 취득에 관하여는 이 사건 규정이 적용되지 않고, 더욱이 B가 취득했던 이 사건 주택은 B와 D의 신혼집으로 마련된 장소로서 원고 및 세대원들의 주거로 제공될가능성이 있었다고 보기 어려워 여전히 원고에게 이 사건 부동산을 임대공급할 필요성이 인정되므로, 임대인인 피고가 B의 이 사건 주택 취득을 이유로 이 사건

임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 임대차계약에 피고 주장의 갱신거절 사유가 존재하지 않으므로, 이 사건 부동산에 관하여 원고에게 여전히 임차권이 존재한다고 할 것인바, 피고가 이를 다투고 있는 이상 그 확인의 이익도 있어 원고의 주장은 이유 있고, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 홍석현

부동산 목록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 성남시 분당구

제304동

철근콘트리트구조 (철근) 콘크리트경사지붕 18층 공동주택(아파트)

1층 342.112㎡

2층 332.914㎡

3층 332.914㎡

4층 330.002㎡

5층 330.002㎡

6층 330.002㎡

7층 330.002㎡

8층 330.002㎡

9층 330.002㎡

10층 330.002㎡

11층 330.002㎡

12층 330.002㎡

13층 330.002㎡

14층 330.002㎡

15층 330.002㎡

16층 330.002㎡

17층 330.002㎡

18층 161.949㎡

지1 62.608㎡

지2 62.608㎡

전유부분의 건물의 표시

제6층 제601호

철근콘크리트구조

59.95㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의표시 : 1. 경기도 성남시 분당구

대 45865.9㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 45865.9분의 48.22

관련 법령

[구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 개정되기 전의 것)]

제20조 (임대주택의 임대 조건 등)

① 임대주택의 임차인의 자격, 선정 방법, 임대보증금, 임대료 등 임대 조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

제27조 (임대차계약의 갱신거절 등)

① 임대사업자는 해당 임대주택에 거주 중인 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

[구 임대주택법 시행령(2015. 9. 8. 대통령령 제26514호로 개정되기 전의 것)]

제19조 (임대주택 임차인의 자격 및 선정 방법)

① 법 제20조 제1항에 따라 건설임대주택 중 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공공건설 임대주택 임차인의 자격 및 선정 방법은 국토교통부령으로 정하는 바에 따르며, 그 외의 건설임대주택 임차인의 자격 및 선정 방법은 해당 임대사업자가 정한다.

② 법 제20조 제1항에 따라 공공매입 임대주택의 임차인은 무주택 세대구성원을 대상으로 선정하되, 임차인 선정의 우선 순위 및 선정 방법은 국토교통부령으로 정한다.

제26조 (임대차계약의 갱신거절 등)

① 법 제27조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

7. 주택법 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설 임대주택의 임대차 계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택의 입주자 모집 당시 입주자를 선정하고 남은 임대주택의 임차권을 선착순의 방법으로 취득한 경우는 제외한다.

[구 임대주택법 시행규칙(2015. 12. 29. 국토교통부령 제354호로 개정되기 전의 것)]

제12조 (공공건설 임대주택의 임차인 자격 등)

① 영 제19조 제1항에 따른 공공건설 임대주택의 임차인의 자격 및 선정방법에 관하여는 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따른다.

[구 주택공급에 관한 규칙(2015. 9. 1. 국토교통부령 제227호로 개정되기 전의 것)]

제2조 (정의)

이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "세대주"라 함은 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속(제11조의2 또는 제12조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 배우자의 직계존속을 포함한다) 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주를 말한다. 다만, 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계존·비속인 세대원이 없는 세대주(이하 "단독세대주"라 한다)로서 「민법」 제4조에 따른 성년에 이른 사람(이하 "성년자"라 한다)은 세대주로 본다.

9. "무주택세대구성원"이란 세대주 및 세대원(다음 각 목의 사람을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주 및 세대원을 말한다.

가. 주택공급을 신청하려는 세대주 또는 세대원의 배우자로서 해당 세대주 또는 세대원과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 사람

나. 주택공급을 신청하려는 세대주 또는 세대원의 직계존·비속으로서 가목의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람

다. 주택공급을 신청하려는 세대원(세대주의 직계비속인 세대원에 한정한다)의 배우자로서 해당 세대원과 동일한 세대를 이루고 있는 사람

라. 주택공급을 신청하려는 세대원의 직계존속으로서 해당 세대원과 동일한 세대를 이루고 있는 사람

제29조(임대주택의 입주자관리)

④ 임대주택의 입주자로 선정된 자는 임대주택의 임대기간 만료시까지 거주할 수 있다. 다만, 임대기간 만료 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 사업주체에게 해당 임대주택을 명도하여야 한다.

1. 85평방미터 이하의 임대주택 (제10조제6항에 따라 공급하는 주택은 제외)으로서 입주자 본인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우

2. 85평방미터 초과 임대주택과 제10조제6항에 따라 공급하는 임대주택으로서 입주자 본인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우. 끝.

