

대법원 2006. 11. 23 선고 2006다44975 판결 [건물명도]

재판경과

대법원 2006. 11. 23 선고 2006다44975 판결

인천지방법원 2006. 6. 1 선고 2006나2636 판결

인천지방법원 2006. 1. 26 선고 2005가단77236 판결

전문

원고, 피상고인 A공사

피고, 상고인 B

원심판결 인천지방법원 2006. 6. 1. 선고 2006나2636 판결

판결선고 2006. 11. 23

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이유

상고이유를 판단한다.

원심판결 이유에 의하면, 원고는 1993. 8.경 피고와의 사이에 영구임대주택인 인천 연수구 C에 있는

D아파트 ○○동 ○○호(이하 '이 사건 임대주택'이라고 한다)를 2년간 임대하는 계약을 체결하였고, 위 계약은 2년마다 갱신되어 2003. 8. 26.경에는 임차보증금 4,009,000원, 월 임대료 52,700원, 임대차기간 2003. 9. 1.부터 2005. 8. 31.까지로 하는 임대차계약이 다시 체결된 사실, 위 임대차계약서에 의하면 임차인의 자격은 '인천광역시 영구임대주택 입주자선정기준 및 관리규칙에서 정한 공급대상자'로 제한되어 있고(제한특수조건 제1조), 임차인이 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우(다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우와 당해 임대주택의 입주자 모집 당시 주택공급에 관한 규칙 제8조 단서의 규정에 의하여 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외)에는 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있으며(계약일반조건 제10조 제1항 제7호, 이하 '이 사건 계약해지조항'이라고 한다), 임차인이 임대주택 입주자로 선정된 날로부터 임대차기간 동안에 다른 주택을 취득한 사실이 밝혀졌음을 이유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우 임차인은 임대주택을 원상회복하여 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하는 것으로(계약특수조건 제10조 제1항 제2호) 각 규정되어 있는 사실, 인천광역시 영구임대주택 입주자선정기준 및 관리규칙 제4조는 영구임대주택의 공급대상자를 무주택 세대주로서 일정한 요건을 갖춘 자로 정하고 있고, 제5조에서는 '주택을 소유하고 있는 가구'를 공급대상에서 제외하고 있는 사실, 2004. 10.경에 이르러 원고는 주택전산검색 결과 피고의 세대원인 E가 1999. 4. 14.부터 다른 주택을 소유하고 있는 것을 발견하고 이 사건 계약해지조항 등을 근거로 피고에게 이 사건 임대주택에서 퇴거할 것을 통보한 사실 등이 인정되고, 한편 주택공급에 관한 규칙 제2조 제9호는 "무주택세대주"라 함은 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주를 말한다."라고 규정하고 있음을 알 수 있다.

위 임대차계약서의 내용 및 관련 규칙의 규정을 종합하면, 임대차계약의 당사자인 임차인 본인뿐만 아니라 그와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원이 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우에도 임대인은 이 사건 계약해지조항을 근거로 임대차계약을 해지할 수 있고, 또한 이미 다른 주택을 소유하고 있는 자가 임차인의 세대원으로 전입하여 동일한 세대를 이루는 경우에도 원칙적으로는

계약해지사유에 해당한다고 할 것이지만, 무주택자들에 대하여 임대주택을 원활히 공급하여 국민주거생활의 안정을 도모하려는 임대주택 공급제도의 취지에 비추어 볼 때, 그와 같이 '유주택자가 임차인의 세대원으로 전입한 것'을 '임차인의 세대원이 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 되어 더 이상 임차인에게 임대주택을 공급할 필요가 없게 된 경우'와 동일하게 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 때에는 임대인이 이 사건 계약해지조항을 근거로 임대차계약을 해지할 수 없다고 봄이 상당하다.

그런데 이 사건 기록에 의하면, 피고가 원고로부터 임차한 이 사건 임대주택은 18평형 ○○아파트인데 거기에서 피고 부부, 피고의 장남 부부 및 손자녀 3명 등 모두 7명이 거주하고 있는 사실, 피고의 셋째 아들인 E는 이 사건 임대주택에 주소를 두고 있다가 1994. 12. 28. 다른 곳으로 전출신고를 한 후 1996. 5. 14.에는 혼인신고를 하고 법정분가를 하였으며, 1999. 3. 6.경 인천 중구 F에 있는 G아파트 ○○동 ○○호 84.76㎡를 매수하여 같은 해 4. 14. 소유권이전등기를 마친 사실, E에게는 처와 아들 1명의 가족이 있는 사실, 2004. 2. 16.에 이르러 E가 이 사건 임대주택으로 전입하였다가 같은 해 10. 29. 위 전입 전의 주소지(E 소유의 위 아파트)로 다시 전출한 사실 등을 알 수 있고, 이에 대하여 피고는 E가 고령인 피고의 병간호를 위하여 잠시 전입신고를 하였던 것에 불과하다고 주장하고 있는바, 기록상 피고가 주장하는 위와 같은 전입 경우이외에 달리 E가 피고와 동일한 세대를 이루고 함께 거주하기 위하여 이 사건 임대주택으로 전입할 만한 아무런 사정도 발견되지 않는다.

사정이 이러하다면, 원심으로서 E 등을 상대로 하여 E가 이 사건 임대주택으로 주민등록을 옮긴 구체적인 경위에 관하여 더 심리해 본 후, 유주택자인 E가 무주택자인 피고의 세대원으로 전입한 것이 이 사건 계약해지조항이 정하는 해지사유, 즉 임차인의 세대원이 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 됨으로써 더 이상 영구임대주택의 공급이 필요 없게 된 경우에 해당하는지 여부를 살펴보았어야 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심은 위와 같은 점에 대하여 더 심리해 보지도 않은 채 이 사건 계약해지조항을 근거로 한 원고의 의사표시에 의하여 임대차계약이 해지된 것으로 속단하고 말았으니, 이러한 원심판결에는 임대주택의 임대차계약 해지사유에 관한 법리를 오해하고 심리를 다하지 아니함으로써 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유가 있다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김황식 대법관 김영란 대법관 이홍훈 주심 대법관 안대희