

수원지방법원 2016. 1. 12 선고 2014가단535137 판결 [임차권확인등의 소]

전 문

원 고 A

피 고 한국토지주택공사

변론 종결 2015. 11. 10.

판결 선고 2016. 1. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'이라 한다)에 관한 B과 원고 사이의 2014. 9. 25.경 임차권양도계약에 관한 동의절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 망 B(이하 '망인'이라 한다)은 2011. 11. 14. 피고와 공공임대주택인 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 8,900만 원, 월임료 62만 원으로 한 임대차계약을 체결하였고, 2013. 11. 15. 전환보증금 4,600만 원, 차감 후 월임대로 313,330원으로 위 임대차계약을 변경하였다.

나. 원고는 2014. 9. 25. 망인과 임차권양도계약(이하 '이 사건 임차권양도계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 해 10. 15. 피고에게 임대주택 임차권양도 승인신청서를 제출하였다.

다. 망인은 2014. 11. 4. 사망하였고, 망인이 사망하여 위 승인신청에 따른 심사 및 승인 절차가 더 이상 진행되지 않고 중단되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 18호증, 을라 제1호증(가지번호 있는 경우각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

임대주택의 경우에도 일정한 요건을 갖춘 경우 임차권의 양도가 허용되는데, 망인은 위와 같은 요건을 갖추고 원고와 이 사건 임차권양도계약을 체결하였고, 그 증명자료를 구비하여 피고에게 임차권 양도에 관한 동의 신청을 하였으므로, 피고는 관련법령에 따라 위 임차권 양도에 관한 동의를 해 줄 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법령

■ 임대주택법

제19조(임대주택의 전대 제한) 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 임대사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다.

■ 임대주택법시행령(2014. 11. 11. 대통령령 제25715호로 개정되기 전의 것)

제18조(임차권의 양도 등의 허용)

① 법 제19조 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. < 개정 2008.11.26., 2009.6.25., 2010.3.26., 2011.6.9., 2012.2.2., 2014.7.16. >

1. 법 제16조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 임대주택 임차인의 세대구성원 모두가 임대주택 입주 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 무주택 세대주(민간건설임대주택 및 매입임대주택의 경우에는 임차인이 임의로 선정한 사람을 말한다)에게 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대(전대)하는 경우가. 다음 1)부터 3)까지의 규정에 모두 해당하는 경우 1) 근무, 생업 또는 질병 치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우에 한정한다) 등의 사유로 주거를 이전할 것 2) 현재 거주하는 시·군·구(자치구만 해당한다. 이하 같다)의 행정구역과 다른 시·군·구로 주거를 이전할 것 3) 현재 거주지와 새로 이전하는 거주지 간의 거리(최단 직선거리를 말한다)가 40킬로미터 이상일 것. 다만, 출퇴근 거리 및 교통여건 등을 고려하여 해당 특별시, 광역시, 도 또는 특별자치도의 조례로 별도 기준을 정하는 경우에는 그에 따른다.

나. 상속 또는 혼인으로 소유하게 된 주택으로 이전할 경우

다. 국외로 이주하거나 1년 이상 국외에 머무를 경우

② 법 제19조 단서에 따라 임차권의 양도 또는 임대주택의 전대의 동의를 받으려는 임차인은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 자료를 임대사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 제1항제1호가목에 해당하는 경우에는 임대사업자는 임차인에게 다른 시·군·구로의 전입과 관련된 주택임대차계약서, 전세계약서 또는 주택매매계약서 등을 요구할 수 있다.

③ 임대사업자는 제2항에 따라 임차인이 임대사업자에게 제출한 증명 자료 등에 특별한 문제가 없으면 임차인의 임차권 양도 또는 전대 요구를 받아들여야 한다.

2) 판단

위 관련 법령에 의하면, 임대주택은 원칙적으로 임차권 양도가 금지되나, 임대주택법 시행령에서 정한 사유가 인정될 때에는 임대사업자의 동의를 얻어 양도가 가능하고, 이 경우 임대사업자는 임차인의 임차권 양도에 대하여 동의할 의무가 있으므로, 원고는 망인에 대한 임차권양도계약 상의 채권자로서

피고에게 이 사건 임차권양도에 대한 동의의 의사표시를 구할 수는 있다.

이 사건에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 망인이 임대주택법 시행령에서 정한 임차권 양도의 요건을 구비하여 피고가 망인의 임차권 양도신청에 동의하여야 할 의무가 발생하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

오히려, 앞서 든 각 증거와 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 망인이 피고에게 임차권 양도에 관한 동의 신청을 한 후 약 20일 만에 사망하고, 그에 따라 망인의 신청에 따른 임차권 양도 요건 구비 여부 등에 대한 조사 및 확인 절차가 더 이상 진행되지 않아 망인의 사망 당시에 원고와 망인이 임대주택법 시행령상의 임차권 양도 요건을 갖추고 있었는지 불분명한 점, ② 원고와 망인이 피고에게 제출한 사전동의서에 의하더라도 임대주택 임차권 양도인의 신청에 따른 심사는 주택소유 여부 검색, 현장 실사 등으로 인하여 최소 60일 이상의 기간이 소요되고, 피고는 사실 확인을 위하여 추가 및 보완서류 제출을 요청하여 기한 내 제출이 이루어지지 않을 경우 승인 신청을 거절할 수 있는 등 임차권 양도 요건의 구비여부는 양도 신청 접수 후의 심사 등을 거쳐 결정되는 것으로, 피고가 망인의 임차권양도 신청을 접수하였다는 것만으로 임차권 양도에 동의하여야 할 의무가 발생하였다고 할 수 없는 점, ③ 피고가 원고와 망인으로부터 교부받은 사전동의서에 '양도인의보증금 증액분 및 임대료 연체여부를 확인하여 체납되었을 경우 승인이 불가능'하고, '임대주택 보증금에 대하여 압류 등 채권, 채무관계가 없는 경우에만 승인이 가능하므로 반드시 이를 사전에 확인하고 압류가 있는 경우 해지하여야 서류접수가 가능'하다고 되어 있는데(을라 제1호증의 ⑥ 제2면), 임차권양도 승인신청서에는 채권압류 등 권리제한 사항이 기재되어 있는 점(을라 제1호증의 1), ④ 질병 치료 및 요양시 1년 이상장기적으로 치료를 요하여 입원하거나 요양기관에 입소하는 경우 또는 본인 스스로 정상적인 활동이 불가능한 질병으로 보호자의 보호나 요양원 입소가 필요한 경우에만 서류접수가 가능하고, 위 요건에 충족하고 실제 입원 또는 요양원에 입소한 경우에 신청이 가능하고, 다른 세대원이 건강하거나 부양가족의 생활근거지가 해당 임대주택 근처인 경우 등 주거지 이전의 타당성이 없는 경우 승인이 불가능한데, 망인은 이와 관련된 서류를 제출한 적이 없고, 위 요건에 해당하는 여부도 불분명한 점 등을 종합하면, 피고가 망인의 이 사건 아파트에 관한 임차권 양도에 동의할 의무가 있다고 보기는 어렵다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한 다
판사 최미복

별지 부동산의 표시

경기도 수원시 영통구

1동의 건물의 표시

철근콘크리트구조 철골조경사지붕 23층 공동주택(아파트)

대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 수원시 영통구 대 38639.6㎡

전유부분의 건물의 표시

제9층 903호 철근콘크리트구조 74.78㎡

대지권의 표시 38639.6분의 54.35 끝.

