

수원지방법원 2016. 7. 21 선고 2015나40781 판결 [임차권존재확인]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 한국토지주택공사

변 론 종결 2016. 6. 2.

판결 선고 2016. 7. 21.

제 1 심 판결 수원지방법원 성남지원 2015. 11. 11. 선고 2015가단217484 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심 판결 주문 제1항은 항소심에서의 청구 감축에 따라 다음과 같이 변경되었다.별지 목록 기재 부동산에 관하여 2015. 7. 1.부터 2017. 6. 30.까지 원고의 임차권이 존재함을 확인한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 부동산에 관하여 2015. 7. 1.부터 2017. 6. 30.까지 원고의 임차권이 존재함을 확인한다(원고는 당심에서 임대차기간을 한정하여 임차권 존재 확인을 구하는 것으로 청구취지를

감축하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 7.경부터 피고와 사이에 공공건설 임대주택으로서 전용면적 51.9㎡인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)에 관하여 임대차계약을 체결하여 2년 단위로 임대차계약을 갱신하여 오다가, 2013. 6. 27. 임대보증금 44,644,000원, 월 임대료 316,490원, 임대기간 2013. 7. 1.부터 2015. 6. 30.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 다시 체결하였다. 이 사건 임대차계약의 갱신 관련 주요 내용은 다음과 같다.

6. 계약특수조건

제1조(임대차계약의 갱신)

1 임대인은 국민임대주택의 입주자격(무주택세대주, 자산소유, 소득, 단독세대주의 주택규 모제한 요건 등)을 유지하고 있는 임차인과 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약 기간 만료일 1월 전까지 임대인에게 임대차계약 갱신의사를 통보하여야 한다.

2 제1항에 불구하고 임대인은 임차인이 국민임대주택 입주자격 중 소득기준을 초과한 경 우 임대주택법령에 명기된 할증비율을 적용하여 산정한 임대보증금 및 임대료로 임대차계 약을 갱신할 수 있다. 다만, 소득초과 정도가 임대주택법령이 정한 기준 이상인 임차인은 임대차계약기간 종료일로부터 6개월 이내에 퇴거하여야 한다.

나. 피고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 위하여 원고 및 세대원의 소득 및 자산 등을 조사한 결과, 원고 및 세대원들의 월평균소득의 합계가 6,057,600원(원고 본인 소득월 975,310원, 배우자 C

소득 월 3,787,000원, 자녀 E 소득 월 1,295,290원)으로 국민임대주택 4인 가구 월평균소득 기준보다 150%를 초과하였다는 사실을 발견하고, 2015.4. 29. 원고에게 소명자료 제출을 요청하였다.

다. 피고의 위와 같은 요청에 원고가 별다른 소명을 하지 못하자, 피고는 원고와의 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였다.

라. 원고는 2015. 7. 23. 법률상 배우자였던 C과 이혼하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 11호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절할 당시 C이 원고의 법률상 배우자로 되어 있었다 하더라도, C은 1994.경 가출하여 원고와의 혼인관계가 사실상 파탄난 상태였으므로, 주거 및 생계를 달리하는 C의 소득까지 합산하여 원고 가구의 월평균소득을 계산하여서는 아니된다. 따라서, C의 소득을 제외한 원고 가구의 월 평균소득은 2,270,600원으로, 원고는 소득기준을 충족하여 이 사건 임대주택의 입주자격을 유지하게 되므로, 피고는 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하여서는 아니된다.

나. 피고의 주장

임차인이 국민임대주택의 입주자격을 유지하고 있는지 여부는 갱신계약을 체결할당시를 기준으로 형식적으로 판단하여야 한다. 이 사건 임대차기간 만료 당시 원고와 C의 혼인관계가 사실상 파탄난 상태였다고 하더라도, C은 원고의 법률상 배우자의 지위에 있었으므로, 원고 가구 소득 산정시 배우자인 C의 소득도 합산되어야 한다. 따라서, 피고의 이 사건 임대차계약의 갱신 거절은 정당하다.

3. 판단

무주택자들에 대하여 영구임대주택을 원활히 공급하여 국민주거생활의 안정을 도모하려는 임대주택공급제도의 목적과 공공건설임대주택의 임차인 자격을 제한하는 제도의 취지 등에 비추어

볼 때, 배우자가 임대차 기간을 전후하여 세대주와 동일한 세대를 이룬 바 없고, 앞으로도 이를 가능성이 없는 등으로 형식적으로 법률상의 배우자로 남아 있을 뿐인 것과 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 그 배우자가 임대차기간 중다른 주택을 소유하게 되더라도 이 사건 계약해지조항에서 정한 계약해지사유에는 해당하지 아니하는 것으로 봄이 옳다(대법원 2011. 6. 30. 선고 2011다10013 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제6 내지 12호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대주택에서는 원고와 두 자녀만이 거주하였을 뿐, C은 위 주택에서 거주한 사실이 없는 점, ② 원고가 1994. 12. 23.경 '성남시 중원구 F'으로 주소지를 옮긴 이후 원고와 C은 단 한 번도 같은 주소지에 거주한 적이 없는 점, ③ 원고는 배우자 없이 두자녀를 양육하는 사정이 인정되어, 성남시로부터 2007. 1. 1.부터 2012. 4. 27.까지 국민기초생활보장법 제2조 제2호에 따른 수급자 자격으로 생계 및 주거급여를 받아오기도 한 점, ④ 결국 2015. 7. 23. 원고와 C 사이에 이혼 조정이 성립된 점 등에 비추어보면, C은 이 사건 임대차기간을 전후하여 원고와 동일한 세대를 이룬 바 없고 또 이를 가능성도 전혀 없으므로, C이 원고의 법률상 배우자의 지위에 있다고 하더라도 C의 소득을 원고 가구의 소득으로 합산하여서는 아니되는 특별한 사정이 있다고 봄이 상당하다.

따라서, 원고는 국민임대주택의 소득기준을 충족하게 되어 이 사건 임대주택에 관한 입주자격을 유지하게 되고, 피고는 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 이 사건 임대주택에 관하여 2015. 7. 1.부터 2017. 6. 30.까지 원고의 임차권이 존재하고, 피고가 이를 다투는 이상 그 확인의 이익도 인정된다 할 것이므로, 항소심에서의 청구감축에 의하여 결과적으로 이와 결론을 같이한 제1심 판결은 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다. 다만, 제1심 판결의 주문 제1항은 항소심에서 원고의 청구감축에 의하여 주문 제3항과 같이 변경되었으므로 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이종광, 판사 이미경, 판사 김근홍

목 록

1동의 건물의 표시:

경기도 성남시 분당구 제607동
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 20층 공동주택(아파트)
1층 361.232㎡, 2층 352.670㎡, 3-20층 각 408.314㎡

전유부분의 건물의 표시:

건물의 번호 : 제5층 제502호
구 조 : 철근콘크리트구조
면 적 : 51.90㎡

대지권의 표시:

토지의 표시: 1. 경기도 성남시 분당구 대 52047.1㎡
대지권의 종류: 1. 소유권 대지권
대지권의 비율: 52047.1분의 44.26 끝.