

수원지방법원 평택지원 2024. 4. 18 선고 2024가단318 판결 [건물명도]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 B

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2024. 4. 18.

주 문

- 이 사건 소를 각하한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B은 한국토지주택공사에게 별지목록 기재 건물을 명도하라.

이 유

- 이 사건 소의 적법 여부에 관한 직권 판단

가. 관련 법리

「공공주택 특별법」 제49조의3 제1항은 “공공주택사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.”고 규정하면서 구체적인 사유를 나열하고 있고 같은 법 시행령 제47조 제1, 2항에서 그 중 일부 사유를 구체화하고 있으며, 표준임대차계약서(같은 법 시행규칙 제32조 제1항, 서식 제5호) 제10조 제1항에서도 위 법 및 시행령 조항 각호 사유와 실질적으로 동일한 내용을 규정하고 있다. 따라서 「공공주택 특별법」의 적용을 받는 공공임대주택에 관해서는 위 법령 조항 및 표준임대차계약서 제10조 제1항 각호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인이 그 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 특히 앞서 본 각 규정들은 임차인의 주거생활 안정을 보장하기 위하여 임대사업자가 공공임대주택에 관한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 그 갱신을 거절하는 것을 제한하기 위한 것으로서 그 제정 목적과 입법 취지 등에 비추어 이에 위반되는 약정의 사법적 효력을 배제하는 강행규정으로 보아야 한다(대법원 2022. 3. 31. 선고 2021다265171 판결 등 참조).

설령 공공임대주택의 임차인이 대출채권자에게 각서를 교부하여 대출금의 상환이 지체될 경우 임대차계약을 중도 해지하고 임차주택을 인도하기로 약정하였더라도, 그러한 약정은 공공주택사업자의 임대차계약 해제 또는 해지 사유를 제한적 열거사유로 엄격하게 규제하는 위와 같은 강행규정의 적용을 배제하거나 잠탈하는 내용의 약정으로서 무효라고 보아야 한다.

나아가 「공공주택 특별법」이 적용되어 같은 법 시행규칙에 따른 표준임대차계약서를 사용하여 임대차계약을 체결한 경우 그 계약서에 규정된 공공임대주택 임차인의 임대차계약 중도 해지권은 임차인의 의사에 행사의 자유가 맡겨져 있는 ‘행사상의 일신전속권’으로 봄이 타당하므로, 민법 제404조 제1항 단서에 따라 채권자대위권의 목적이 될 수 없다.

따라서 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택의 임차인이 공공주택사업자에 대한 임대차보증금반환채권을 자신의 대출채권자에게 양도하고, 대출금의 상환이 지체되면 대출채권자 또는 지정된 제3자에게 임차주택을 인도하겠다는 각서를 교부한 경우에도 그 채권자가 대출금의 상환이 지체되었다는 이유로 임차인을 대위하여 공공임대주택의 임대차계약을 해지할 수

없다(대법원 2022. 9. 7. 선고 2022다230165 판결 참조).

나. 주장 및 판단

1) 원고 주장의 요지

원고는, 피고와 소외 한국토지주택공사(이하 '소외 공사'라고 한다)의 이 사건 임대차계약이 이 사건 '명도이행각서'에 따른 임대차계약 해지의 의사표시에 따라 종료되었음을 전제로 원고의 소외 공사에 대한 이 사건 임대차보증금반환채권(양수금채권)을 보전하기 위하여 소외 공사를 대위하여 피고에 대하여 소외 공사에 이 사건 건물을 인도할 것을 구한다.

2) 판단

가) 이 사건 임대차계약의 해지권 행사 가부

갑 제1호증 내지 6호증의 각 기재(특히 '명도이행각서')에 의하면, 피고와의 대출약정에 따라 변제기일까지 대출원리금을 변제하지 못할 때에는 임대차기간 내에도 원고의 요구가 있는 경우 피고가 임대인(소외 공사)과 체결한 임대차 계약을 해지하고 즉시 원고가 지정하는 자에게 임대목적물을 인도하기로 약정한 사실은 인정된다.

하지만 앞서 본 법리에 비추어 볼 때, 위 약정은 공공건설 임대주택인 이 사건 임대목적물에 관한 임대차계약의 해제 또는 해지나 재계약 거절사유를 제한적 열거사유로 엄격하게 규제하고 있는 강행규정인 공공주택 특별법 등 관련 법령의 적용을 배제하거나 잠탈하는 내용의 약정으로서 무효라고 보아야 하고, 임대차계약 중도 해지권은 임차인의 의사에 행사의 자유가 맡겨져 있는 '행사상의 일신전속권'으로 채권자대위권의 목적이 될 수 없어 원고는 이 사건 '명도이행각서'에 기해 피고를 대위하여 소외 공사에 임대차계약의 해지권을 행사할 수 없다고 보아야 한다.

나) 채권자대위권 행사의 적법 여부

채권자대위권을 행사하기 위해서는 피보전채권이 존재하고 그 이행기가 도래하여야 함이 원칙이다. 피보전채권이 존재하지 않거나 피보전채권의 이행기가 도래하지 아니한 경우에는 그 행사에 대하여 법원의 허가가 있거나 보존행위를 하는 경우가 아닌 한 채권자대위권의 행사는 부적법하므로 이를 각하하여야 한다(민법 제404조 제2항, 대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다3234 판결 등 참조).

원고는 피고로부터 소외 공사에 대한 이 사건 임대차보증금반환채권을 양도받아 이를 피보전채권으로 삼아 소외 공사를 대위하여 피고를 상대로 이 사건 임대목적물의 인도를 구한다. 그런데 소외 공사가 이 사건 임대차계약을 해지하였다거나 재계약을 거절하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 원고가 피고 또는 소외 공사를 대위하여 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없음은 앞서 본 바와 같다. 결국 이 사건 임대차계약은 현재까지 갱신되어 유효하게 존속하고 있는 것으로 보아 원고의 소외 공사에 대한 이 사건 임대차보증금반환채권(양수금채권)은 그 이행기가 도래하지 아니하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 임대목적물의 인도를 구하는 소는 그 피보전채권의 이행기가 도래하지 아니하여 부적법하다.

2. 결론

이 사건 소는 부적법하므로 이를 각하하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 안태윤

별지