

대법원 2011. 6. 30 선고 2011다10013 판결 [건물명도] [공2011하, 1528]

---

### 판 시 사 항

甲이 乙공사와 영구임대주택을 임차하기로 하는 계약을 체결하였는데 이후 乙공사가 주택소유 여부 전산검색 결과 甲의 법률상 배우자 丙이 다세대주택 소유권을 취득한 것을 발견하고 임대차계약서상 임차인이 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우 乙공사가 임대차계약을 해지할 수 있도록 한 조항에 따라 임대차계약의 해지를 통지한 사안에서, 임대차기간을 전후하여 甲과 丙이 동일한 세대를 이룬 바 없고 또 이를 가능성도 없는 특별한 사정이 있었으므로 乙공사가 계약해지조항을 적용하여 임대차계약을 해지할 수 없다고 한 사례

### 판 결 요 지

甲이 乙공사와 영구임대주택을 임차하기로 하는 계약을 체결하였는데 이후 乙공사가 주택소유 여부 전산검색 결과 甲의 법률상 배우자 丙이 다세대주택 소유권을 취득한 것을 발견하고 임대차계약서상 임차인이 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우 乙공사가 임대차계약을 해지할 수 있도록 한 조항에 따라 임대차계약의 해지를 통지한 사안에서, 비록 임대차 기간 중에 丙이 다세대주택을 소유하였다고 하더라도, 丙은 가출한 이후 26년 동안 제3자와 사실혼관계를 형성하고 甲과 연락조차 하지 않고 지내는 등 임대차기간을 전후하여 甲과 동일한 세대를 이룬 바 없고 또 이를 가능성도 없는

특별한 사정이 있었으므로, 이와 같은 경우에는 乙공사가 위 계약해지 조항을 적용하여 임대차계약을 해지할 수 없다고 한 사례.

## 참 조 조 문

민법 제618조, 주택공급에 관한 규칙 제2조 제9호

## 재 판 경 과

대법원 2011. 6. 30 선고 2011다10013 판결

서울북부지방법원 2010. 12. 24 선고 2010나4972 판결

서울북부지방법원 2010. 7. 23 선고 2009가단50855 판결

## 전 문

【원고, 피상고인】 대한주택공사의 소송수계인 한국토지주택공사

(소송대리인 법무법인 하나로 담당변호사 백□수 외 4인)

【피고, 상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 씨에스 담당변호사 박×현)

【원심판결】 서울북부지방법원 2010. 12. 24. 선고 2010나4972 판결

## 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울북부지방법원 합의부에 환송한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

원심이 인정한 사실과 기록에 의하면, 피고는 2008.4.1.경 원고에게 권리·의무가 포괄적으로 승계된 대한주택공사와 사이에 서울 ○○구 ○○ ○○아파트 (이하 생략)(이하 ‘이 사건 영구임대주택’이라고 한다)에 관하여 임대차기간 2008.3.1.부터 2010.2.28.까지, 임대차보증금 10,889,000원, 차임 월 112,910원으로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결한 사실, 위 임대차계약서에는 임차인이 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우(다만 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전산검색 결과 부적격자로 통보받은 날부터 6월 이내에 당해 주택을 처분하는 등의 경우는 제외)원고가 임대차계약을 해지할 수 있으며(계약일반조건 제10조 제1항 제7호, 이하 ‘이 사건 계약해지조항’이라고 한다), 원고는 2009.4.8. 주택소유 여부 전산검색 결과 피고의 법률상 배우자인 소외 1이 2008.5.23. 대전 ○○구 ○○동 191-17다세대주택 (이하 생략)(이하 ‘이 사건 다세대주택’이라고 한다)의 소유권을 취득한 것을 발견하고, 이 사건 계약해지조항을 근거로 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통지한 사실 등을 알 수 있다.

한편 이 사건 임대차계약에도 적용되는 주택공급에 관한 규칙 제2조 제9호는 “무주택세대주라 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 있다.

따라서 피고의 배우자가 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우에도 임대인은 이 사건

계약해지조항을 근거로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있음이 원칙이라고 할 것이다.

그러나 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 중 다른 주택을 소유하게 되더라도 이 사건 계약해지조항에서 정한 계약해지사유에는 해당하지 아니하는 것으로 봄이 옳다.

그런데 기록에 의하면, 피고가 원고로부터 임차한 이 사건 임대주택은 전용면적 40.32㎡의 ○○아파트인 사실, 피고는 1981.1.6. 소외 1과 혼인신고를 마치고 1979년경 딸 소외 2를 출산한 사실, 소외 1은 1983.8.13. 다니던 직장에 사직서를 제출한 채 일방적으로 집을 나갔고, 이후 연락을 끊고 돌아오지 않은 사실, 이에 피고는 백방으로 수소문하였으나 소외 1을 찾을 수 없었는데, 1984년경 소외 1은 피고를 상대로 이혼소송을 제기하였으며, 이후 청구기각 판결을 선고받자 다시 잠적하여 피고를 피해 다닌 사실, 한편 소외 1은 위와 같이 가출한 직후부터 소외 3과 내연관계를 맺고 줄곧 부부처럼 지내며 1985.7.12. 아들 소외 4를 얻은 사실, 소외 3은 2002.7.11. 강원도 ○○군 ○○면 ○○리 (이하 생략) 주택을 신축하여 취득하고, 2006.2.28. 서울 ○○구 ○○동 396-40 백송하이츠 제다동 (이하 생략)를 취득하였는데, 소외 1은 소외 3과 함께 위 사창리 주택에서 거주하다가 위 ○○빌라 매입 직후에는 위 빌라로 전입하였으며, 위 ○○빌라에서 아들 소외 4, 소외 3과 전 남편 사이의 딸 소외 5와 함께 거주한 사실, 그런데 소외 1과 소외 3사이의 아들 소외 4가 대전에 ○○대학에 입학하게 되면서 소외 1은 2008.5.2. 자신의 명의로 이 사건 다세대주택을 40,300,000원에 매수하고, 위 부동산에 소외 3을 근저당권자로 하는 채권최고액 60,000,000원의 근저당권을 설정하였으며, 현재 그곳에서 소외 4와 함께 거주하고있는 사실, 피고는 원고로부터 이 사건 임대차계약의 해지통지를 받은 후 소외 1 및 그와 사실혼관계에 있는 소외 3을 상대로 이혼 등 청구소송을 제기하였고, 서울가정법원은 2010.11.29. '피고와 소외 1은 이혼한다.'는 판결을 선고한 사실을 알 수 있다.

사정이 이러하다면, 비록 이 사건 임대차 기간 중에 피고의 법률상 배우자인 소외 1이 이 사건

다세대주택을 소유하였다고 하더라도, 소외 1은 1983.8.13.가출한 이후 26년 동안 제3자와 사실혼관계를 형성하고 피고와 연락조차 하지 않고 지내는 등으로 이 사건 임대차기간을 전후하여 피고와 동일한 세대를 이룬 바 없고 또 이를 가능성도 없는 특별한 사정이 있었다고 할 것이고, 따라서 위에서 본 법리에 따라 이와 같은 경우에는 원고가 이 사건 계약해지조항을 적용하여 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없다고 봄이 상당하다.

그럼에도 불구하고 원심은 피고의 배우자인 소외 1이 이 사건 임대차기간 중에 다른 주택을 소유하게 되었다는 이유로 이 사건 계약해지조항에 근거하여 한 원고의 이 사건 임대차계약해지가 적법하다고 판단하고 말았으니, 이러한 원심판결에는 영구임대주택의 임대차계약 해지사유에 관한 법리를 오해하여 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.

대법관 민일영(재판장) 김능환(주심) 안대희 이인복