

수원지방법원 성남지원 2016. 11. 17 선고 2015가합206856(본소), 2016가합203786(반소)

판결 [임차권존재확인 청구의 소 · 건물명도]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)한국토지주택공사

변론 종결 2016. 9. 29.

판결 선고 2016. 11. 17.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 228,262,000원에서 2015. 11. 13.부터 별지 목록 기재 부동산에 대한 원고(반소피고)의 인도완료일 또는 피고(반소원고)의 소유권상실일까지 매월 991,300원의 비율에 의한 금액을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 사이에 2015. 7. 1.부터 2017. 6. 30.까지의

임대차계약에 따라 원고의 임차권이 현재 존재하고 있음을 확인한다.

반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 아파트는 임대주택법에 따라 임대의 목적으로 건설된 10년 공공임대주택으로서 피고의 소유이다.

나. 1) 원고는 2013. 5. 10. 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 217,600,000원, 월 임대료 630,000원, 임대차기간 2013. 5. 10.부터 2015. 6. 30.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 위 임대차보증금을 지급하고 이 사건 아파트에 입주하였다.

2) 원고와 피고는 2015. 7. 1.경 이 사건 임대차계약을 갱신하여 임대차보증금 228,262,000원, 월 임대료 660,870원으로 각 증액하고, 임대차기간은 2017. 6. 30.까지로 연장하였다. 원고는 피고에게 그 무렵 증액된 임대차보증금을 지급하였다.

다. 1) 원고는 2014. 5. 16.경 B와 사이에 이 사건 아파트의 임차권 및 분양전환권을 287,600,000원(이는 임대차보증금 217,600,000원에 속칭 프리미엄 7,000만 원을 더한 금액이다)에 양도하기로 하는 임차권 양도계약(이하 '이 사건 양도계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) B는 원고에게 위 양도대금의 일부로 계약 체결당일 1,000만 원, 2014. 6. 30. 2,000만 원, 2014. 7. 18. 5,000만 원을 각 지급하였고, B의 어머니 C은 2014. 10. 22.경 원고로부터 이 사건 아파트 출입문 열쇠를 넘겨받아 장롱, 소파, 책장, 책 등 가재도구를 이 사건 아파트에 옮겨 놓았다.

3) 이후 원고는 이 사건 매매계약을 파기하고 B에게 2015. 5. 4. 1,500만 원, 2015. 7. 3. 5,500만 원을 각 반환하였다.

라. 피고는 원고에 대하여 임차권 무단양도에 대한 조사를 실시하였고, 원고는 2015. 9. 1. 피고에게

"피고의 동의 없이 2014. 5. 16. 이 사건 아파트의 임차권을 B에게 매도하고 B 및 B의 대리인 C으로부터 합계 8,000만 원을 받았으며 2014. 10. 22. B의 가재도구 등을 이 사건 아파트에 가져다놓도록 허락하였다가, 이후 이 사건 양도계약을 파기하고 B에게 합계 7,000만 원을 돌려주었고 2015. 6. 30.경 B의 가재도구 등을 이 사건 아파트에서 반출하여 이삿짐센터 컨테이너 박스에 보관하고 있다."는 요지의 확인서를 작성·제출하였다.

마. 피고는 2015. 10. 5. 원고에게 피고의 동의 없이 임차권을 양도한 것을 이유로 이 사건 임대차계약의 직권해지를 통보하면서 2015. 11. 12.까지 이 사건 아파트에서 퇴거하여 줄 것을 요청하였다.

바. 원고는 현재 이 사건 아파트에 거주하고 있다.

사. 이 사건 임대차계약 및 관련 법령 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

[계약일반조건]

제10조(임대차계약의 해제 및 해지)

① 임차인이 다음 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

2. 임대주택법 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우

제14조(특약)

임대인과 임차인은 제1조 내지 제13조에서 정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 계약특수조건으로 정하며, 이 계약 특수조건은 표준임대차계약서의 일부를 구성한다.

[계약특수조건]

제8조(임대차계약의 해제 또는 해지에 따른 임대료 등의 납부)

① 계약일반조건 제10조 제1항 또는 제2항의 각 호의 어느 하나의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반납부금을 납부하여야 한다.

제10조(불법거주에 대한 배상금)

임차인이 계약특수조건 제8조에 의하여 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제2조에서 정한 임대차 기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날로부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조 제1항의 기본 월 임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다.

[구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)]

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.

[구 임대주택법 시행령(2015. 12. 22. 대통령령 제26749호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)]

제18조(임차권의 양도 등의 허용)

① 법 제19조 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제16조 제1항 제3호 및 제4호에 해당하는 임대주택 임차인의 세대구성원 모두가 임대주택 입주 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 무주택 세대구성원(민간건설임대주택 및 매입임대주택의 경우에는 임차인이 임의로 선정한 사람을 말한다)에게 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대하는 경우

가. 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.

② 법 제19조 단서에 따라 임차권의 양도 또는 임대주택의 전대의 동의를 받으려는 임차인(제1항 제4호에 해당하는 경우는 제외한다)은 제1항 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당함을 증명하는 자료를 임대사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 제1항 제1호 가목에 해당하는 경우에는 임대사업자는 임차인에게 다른 시·군·구로의 전입과 관련된 주택임대차계약서, 전세계약서 또는 주택매매계약서 등을 요구할 수 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2, 4, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주장

원고는, 피고와의 계약조건을 준수하려고 임차권 양도계약을 파기하였음에도 피고가 이 사건 임대차계약을 해지한 것은 위법하다고 주장하면서 본소로 원고의 임차권의 존재 확인을 구한다. 이에 대하여 피고는 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었음을 전제로 반소로 임대차보증금 잔액의 지급과 상환으로 이 사건 아파트의 인도를 구한다.

나. 판단

본소와 반소를 함께 살펴본다.

1) 이 사건 임대차계약 해지의 적법성 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 임대차계약 기간 중 피고의 동의 없이 임차권을 양도하여 구 임대주택법 제19조 및 이 사건 임대차계약 계약일반조건 제10조 제1항 제2호를 위반하였고, 피고는 2015. 10. 5.자로 원고에게 해지통보를 하였으므로, 이 사건 임대차계약은 그 무렵 해지되어 종료하였다고 할 것이다.

원고는, 근무지 이전으로 인한 임차권 양도 요건에 해당하여 합법적으로 임차권을 양도하고자 하였으나 피고의 사전동의가 필요하다는 것을 뒤늦게 알고 이 사건 양도계약을 해제하여 이 사건 양도계약은 소급하여 무효가 되었으므로 피고가 이 사건 임대차계약을 해지한 것은 소멸한 위반사실에 기한 것으로서 부당하다는 취지로 주장한다.

그러나 근무지 이전을 이유로 한 임차권 양도가 적법하려면 앞에서 본 구 임대주택법 시행령 제18조

제1항 제1호 가.목의 1) 내지 3) 요건을 모두 충족하여야 하는데 원고가 그와 같은 요건을 충족하는지에 관하여 구체적인 주장·입증이 없으므로, 근무지 이전으로 인한 임차권 양도 요건에 해당한다는 원고의 주장은 이유 없다.

또한 B와 C 측이 이 사건 양도계약에 따라 2014. 10. 22.경 원고로부터 이 사건 아파트 열쇠를 넘겨받아 그 무렵 이 사건 아파트에 가재도구를 옮겨놓은 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이와 같이 임차권 무단양도 사실이 인정되는 이상 설사 이 사건 양도계약이 해제로 인하여 소급하여 무효로 되었다고 하더라도 구 임대주택법 및 이 사건 임대차계약이 정한 위반사유가 발생하였다는 사정에는 아무런 영향이 없다 할 것이므로, 위반사유가 소멸하였다는 취지의 원고의 주장도 이유 없다.

2) 동시이행관계 임대차계약이 종료된 경우 임차인의 임대목적물 인도의무와 임대인의 임대차보증금 중 연체차임 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무상당액을 공제한 나머지 금원을 지급할 의무는 동시이행의 관계에 있다.

살피건대, 이 사건 임대차계약 계약특수조건 제10조에서 임대차계약이 종료된 후에도 목적물을 인도하지 아니하는 경우 월 임대료의 1.5배에 상당하는 불법거주배상금을 납부하여야 한다고 규정하고 있는 사실, 원고가 해지통고에 따른 인도기한인 2015. 11. 12.까지 이 사건 아파트를 피고에게 인도하지 아니하고 이 사건 변론종결일 현재까지 이를 점유하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 원고에 대한 불법거주배상금으로 인도기한 다음날인 2015. 11. 13.부터 원고의 인도완료일 또는 피고의 소유권상실일까지 월 991,300원(=월 임대료 660,870원×1.5, 원 이하 버림)의 비율에 의한 금액은 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

따라서 원고는 피고로부터 임대차보증금 228,262,000원에서 2015. 11. 13.부터 이 사건 아파트 인도완료일 또는 피고의 소유권상실일까지 월 991,300원의 비율에 의한 금액을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그러므로 원고의 본소청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사고종영

판사이효은

판사한현희

별지