

대법원 2001. 12. 27 선고 2001다28442 판결 [임차권확인등] [법률신문]

재판경과

대법원 2001. 12. 27 선고 2001다28442 판결

서울고등법원 2001. 4. 13 선고 99나44160 판결

참조판례

대법원 1997.11.28.선고 97다23419, 23426 판결, 1996.8.23.선고 95다38110 판결,
1994.1.11.선고 93다27161 판결 등

전문

【당사자】

원고,상고인 별지 원고 명단 기재와 같다.

피고,피상고인 대■산업(大林産業)주식회사

【원심판결】서울고등법원 2001.4.13. 선고 99나44160

판결,99나44177(병합),99나44184(병합),99나44191(병합)

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들의 부담으로 한다.

이 유

상고이유(기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서들은 상고이유를 보충하는 범위 안에서)를 본다.

구 임대주택건설촉진법(1993.12.27.법률 제4629호 임대주택법으로 전문개정되기 전의 것,이하 ‘법

이라고만 한다)의 적용을 받는 임대주택은 법 시행규칙 제9조 제1호 내지 제6호 중의 하나에 해당하는

사유가 있는 경우라야 임대인이 그 임대계약을 해지하거나 임대계약의 갱신을 거절할 수 있고,그렇지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 때에는 임대인은 임대계약의 갱신을 거절할 수 없고,당해 임대차계약은 갱신되는 것으로 보아야 한다.다만 임대인이 임대계약을 해지하지 못하거나 임차인의 임대계약의 갱신을 거절할 수 없는 것은 임대주택이 분양제한 기간 내에 있거나 임대인이 임대주택의 분양제한 기간이 만료되었음에도 임대주택을 분양하지 아니하고 계속하

여 임대하는 것을 희망하는 경우에 한하고,임대인이 임대주택의 분양을 희망하는 경우에는 그 분양제한 기간이 만료되고 임차인의 우선분양권만 보장한다면 임차인의 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다. 그러므로 임차인이 당해 임대주택에 대한 분양계약의 체결을 거절하는 경우에는 임대인은 당해 임대주

택을 다른 사람에게 분양하기 위하여 그 임대차계약을 해지할 수 있다고 보는 것이 상당하다.

또한 법 제10조 제2항과 법 시행규칙 제10조 제1항,제2항의 규정취지는,주택공급에 관한 규칙이 20

호 이상의 주택을 공급하는 경우에만 적용되는 것과의 균형을 고려하여 임대주택을 분양하는

경우에도

분양 당시의 임차인이 분양받기를 희망하지 아니하여 분양 당시의 임차인이 아닌 사람에게 20호 이상의

주택을 분양하는 때에는 주택공급에 관한 규칙의 적용을 받도록 하되,분양 당시의 임차인에게 분양하는

경우나 분양 당시의 임차인이 아닌 사람에게 분양하더라도 그 분양호수가 20호 미만인 경우에는 그 적

용을 받지 않도록 한 것으로 보이므로,임대인이 임대주택을 분양 당시의 임차인에게 분양하는 경우에는 원칙적으로 주택공급에 관한 규칙의 적용을 받지 아니하고 그 분양가격은 임대인이 임의로 정할 수 있

되,다만 그 분양가격이 지나치게 높아서 임차인의 우선분양권을 사실상 박탈하는 것과 같은 정도에 이르는 것은 법 시행규칙 제10조 제2항에 위배되어 허용될 수 없다(대법원 1997.11.28.선고 97다23419,23426 판결, 1996.8.23.선고 95다38110 판결, 1994.1.11.선고 93다27161 판결 등 참조).

그리고 법 제10조 제1항,법 시행령 제6조 제1항 제2호 본문,제1호의 규정들에 의하면,이 사건과 같이 국민주택기금의 융자를 받지 아니하고 임대주택 사업자가 건설한 임대주택의 경우에는 그 분양제한

기간이 5년임이 분명한바,그렇다면 원심 판시와 같이 임차인인 원고들과 임대인인 피고 사이에 1996.

4.경 이 사건 임대주택에 관한 임대차계약을 갱신하면서 정한 2년의 임대차기간 만료일인 1998.3.31.

이 경과함으로써 이 분양제한 기간이 만료되었음이 명백하므로,다른 사정이 없는 한 피고로서는 그 이후에는 법령상의 제약 없이 이 사건 임대주택을 분양할 수 있게 되었다고 보아야 할 것이다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면,원심이,이 사건 임대차계약상 임대인인 피고가 영구적으로 임대차계약 갱신체결의 의무를 진다고 볼 수는 없고,또한 임차인인 원고들이 갱신된 임대차계약 기간

중인 1996.8.경 피고에 대하여 임대주택의 분양을 희망한다는 의사표시를 하였으므로,그 이후에는
피

고가 이를 분양할 수 있게 되었으며,또한 그 판시와 같은 자료를 감안할 때 임대차계약 기간 만료 후에
피고가 원고들에게 제시한 분양가격이 지나치게 고가이어서 원고들의 우선분양권을 사실상 박탈하는
정

도에 이르는 것이었다고는 볼 수 없다고 판단하여,이 갱신계약의 만료 후에도 원고들이 이 사건
임대주

택의 임차권이 있음의 확인을 구하고,아울러 이를 전제로 하여 임대차보증금과 차임의 감액을 구하는
원고들의 이 사건 청구를 배척한 조치는 앞서 본 법리에 따른 것으로서 옳은 것으로 수긍이 가고,거기
에 상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해,채증법칙 위반,판단유탈 등의 위법이 있다고 할 수 없다.
상고이유는 어느 것도 받아들일 수 없다.

그러므로 상고를 모두 기각하고,상고비용은 패소자들의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된
의견

으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 윤재식 주심 대법관 송진훈 대법관 변재승 대법관 이규홍