대구지방법원 2016. 9. 21 선고 2016가단1783 판결 [임차권확인]

전 문

원 고 A

피 고 대구도시공사

변론 종결 2016. 7. 13.

판결 선고 2016. 9. 21.

주 문

1. 대구 달성군 B에 있는 C아파트 4단지 404동 605호에 관하여 원고와 피고 사이에 2010. 11. 10. 체결된 임대차계약에 기한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청구 취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 대구 시내 도시개발사업 업무를 수행하는 공사로서, 대구 달성군 B에 공공건설임대아파트인 C아파트 4단지를 신축 · 임대분양하는 업무를 하고 있다.

나. 피고는 2010. 10. 7. 위 아파트의 입주자 모집공고를 하였는데, 그 중 일반공급에 관한 내용은 다음과 같다.

○ 신청자격 : 최초 입주자모집공고일 현재 대구 주택건설지역에 거주하는 무주택세대주로서 청약자 본인과 세대원 전원이 최초 입주자 모집 공고일부터 입주시까지 무주택인 경우

○ 무주택 평가기준 : 검색대상자 중 누구라도 요구된 무주택기간(5년, 3년, 모집공고일 현재) 내에 주택 소유 사실이 있으면 무주택자로 보지 않음, 다만 상속으로 인하여 주택의 공유지분을 취득한 사실이 인정되어 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 그 지분을 처분한 경우 등 8개 경우에는 주택 소유로 보지 않음

다. 원고는 2010. 11. 10. 피고로부터 위 아파트 404동 605호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 보증금 48,439,000원(그 후 2,500,000원 증액), 월 차임 285,780원, 최초 임대기간 2011. 12. 12.부터 2013. 12. 11.까지 및 최초 입주기간 종료 후 10년(임대주택법령에서 정한 입주자격 요건을 충족하는 자에 한하여 2년 단위로 갱신할 수 있음)으로 정하여 임차하는 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 이 사건임대차계약 제10조는 "임차인이 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우, 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우 등에는 임대인은 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다"고 규정하고 있고, 보칙은 "입주자모집공고 내용은 이 계약의 일부가 되며 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 관계법령에 서 정한 바에 따른다"고 규정하고 있다.

라. 이 사건 임대차계약은 최초(1차) 계약기간과 2차 계약기간을 거쳐 2015. 12. 11.까지 갱신되었다. 그런데 원고는 2009. 6. 10.부터 2011. 8. 5.까지 경북 D 대 357㎡및 그 지상 주택(이하 'E 부동산'이라 한다)의 소유명의를 보유하고 있었는데, 이를 사유로 피고는 2차 계약기간이 만료되자 2016. 1. 6. 원고가 입주 당시 무주택 자격 요건을 구비하고 있지 않았었다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통보하였다.

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

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

원고는, E 부동산의 소유권을 보유하고 있었던 것은 친구 F의 부탁으로 그 부동산의 소유명의만을 제공한 것이고 실제로 그 부동산을 사용, 수익한 바 없을 뿐 아니라,이 사건 아파트에 입주하기 전에 이미 처분하여 입주 당시에는 무주택 자격요건을 갖추었으므로, 피고의 계약 해지는 효력이 없고 원고의 임차권이 계속 존재한다고 주장한다.

나. 판단

갑 제3 내지 10호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 G의 증언과 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 소유명의를 갖고 있던 E 부동산은 처음에 원고 친구 F의 형제인 H이 소유하고 있다가 H으로부터 다른 형제들인 I, J에게 이전되었고, 그 후 F의 부탁으로 원고가 I, J으로부터 매매의 형식으로 위와 같이 2009. 6. 10. 그 소유권이전등기를 경료받았다가, 2011. 8. 5. 다시 F의 남편인 G에게 소유권을 이전하여 준 사실이 인정된다. 이처럼 E 부동산 소유권의 이전이 잠시 원고를 경유했던 것을 제외하고는 F의 친족들 사이에서만 이루어진 점, 원고가 소유명의를 갖고 있었던 기간이 길지 않은 점, 원고가 E 부동산의 매수대금을 부담하였다거나 그 부동산에 실제로 거주하였다거나 부동산의 전매로써 차익을 얻었다는 등의 사정이 발견되지 않는 점 등을 종합하면,원고는 그의 주장대로 E 부동산의 소유명의만을 신탁받았을 뿐, 그 부동산에 관하여 소유자로서의 사용, 수익, 처분의 권한을 갖고 있지 않았다고 인정된다.

이러한 점에 원고가 비록 피고의 모집공고일 당시 E 부동산의 소유명의를 보유하고 있어 형식적으로는 무주택 자격요건을 흠결하고 있었으나, 입주 이후 바로 소유명의를 이전하여 무주택 상태를 회복한 점, 그 이후로도 계속 무주택 상태가 유지되어최초 임대차기간 만료시 당시의 법적 상태를 기초로 유효하게 갱신이 이루어졌고 이에 따라 원고로서는 입주 당시의 형식적인 흠결이 치유되었다는 신뢰를 갖게 된 점, 이사건과 같은 명백한 명의신탁의 경우를 주택을 보유한 것으로 보지 않는다고 하여도공공임대주택의 공급으로 무주택 서민에게 거주지를 마련하여 주고자 하는 임대주택법의 취지에 반하지 않는 점, 또한 이 사건 임대차계약상 2년 단위 갱신의 요건이

"임대주택법령에서 정한 입주자격 요건을 충족할 것"으로만 되어 있어 그 요건 구비의 기준시점이 명확하지 않을 뿐 아니라, 입주자 모집공고상 무주택 평가기준에서 구체적 타당성을 꾀하기 위한 일정한 예외 사유를 규정하고 있는데, 이를 엄격한 제한적 열거규정이라고 보지 않는다면 합리적 판단에 따라 그에 준하는 예외를 인정하더라도 법적안정성이 흔들리는 것은 아닌 점 등을 종합하여 보면, 피고가 2차 계약기간이 만료된시점에 이르러까지 계속 당초의 하자를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 권한을 보유하는 것은 아니라고 봄이 타당하다.

3. 결 론

그렇다면 이 사건 임대차계약은 피고의 해지의 의사표시에도 불구하고 유효하게 갱신되어 유지되고 있다고 할 것이므로, 그에 따른 임차권의 확인을 구하는 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 최정인