

부산지방법원 2020. 7. 9 선고 2018가합49556 판결 [임차권 확인의 소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

16. P

17. Q

18. R

19. S

20. T

21. U

원고들 소송대리인 법무법인 베스트

담당변호사 신유천

피고 1. V

2. W

3. X

피고들 소송대리인 법무법인 장원

담당변호사 박영신, 이정미

변론 종결 2020. 6. 18.

판결 선고 2020. 7. 9.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 V에 대한 청구

가. 별지 1 목록 1항 기재 건물에 관한 Y구역 주택재개발 정비사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)과 Z 사이의 2017. 4. 10. 임대차계약에 기한 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 A에게 있음을,

나. 별지 1 목록 2항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AA 사이의 2017. 4. 10. 임대차계약에 기한 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 B에게 있음을,

다. 별지 1 목록 3항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AB 사이의 2017. 4. 10. 임대차계약에 기한

임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 C에게 있음을,
 라. 별지 1 목록 4항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AC 사이의 2017. 4. 3. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 D에게 있음을,
 마. 별지 1 목록 6항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AD 사이의 2017. 4. 10. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 E에게 있음을,
 바. 별지 1 목록 7항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AE 사이의 2017. 4. 4. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 F에게 있음을,
 사. 별지 1 목록 8항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AF 사이의 2017. 4. 4. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 G에게 있음을,
 아. 별지 1 목록 9항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AG 사이의 2017. 4. 5. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 H에게 있음을,
 자. 별지 1 목록 10항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AH 사이의 2017. 4. 10. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 I에게 있음을,
 차. 별지 1 목록 12항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AI 사이의 2017. 4. 5. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 J에게 있음을,
 카. 별지 1 목록 13항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AJ 사이의 2017. 4. 11. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 K에게 있음을,
 타. 별지 1 목록 14항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AK 사이의 2017. 4. 5. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 L에게 있음을,
 파. 별지 1 목록 18항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AL 사이의 2017. 4. 10. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 M에게 있음을,
 하. 별지 1 목록 19항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AM 사이의 2017. 4. 4. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 N에게 있음을,
 거. 별지 1 목록 21항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AN 사이의 2017. 4. 3. 임대차계약에 기한
 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 O에게 있음을,

너. 별지 1 목록 16항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AO 사이의 2017. 4. 11. 임대차계약에 기한 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 P에게 있음을 각 확인한다.

2. 피고 W에 대한 청구

가. 별지 1 목록 5항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AP 사이의 2017. 4. 10. 임대차계약에 기한 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 Q에게 있음을,
나. 별지 1 목록 17항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AQ 사이의 2017. 4. 3. 임대차계약에 기한 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 R에게 있음을 각 확인한다.

3. 피고 X에 대한 청구

가. 별지 1 목록 11항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AR 사이의 2017. 4. 4. 임대차계약에 기한 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 S에게 있음을,
나. 별지 1 목록 15항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AS 사이의 2017. 4. 4. 임대차계약에 기한 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 T에게 있음을,
다. 별지 1항 목록 20항 기재 건물에 관한 이 사건 조합과 AT 사이의 2017. 4. 10. 임대차계약에 기한 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약의 효력이 유지되는 임차권이 원고 U에게 있음을 각 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 조합의 별지 1 목록 기재 각 건물(주택)에 관한 임대차계약 체결

1) 이 사건 조합은 부산 북구 AU 일대 토지에 도시 및 주거환경정비법에 따라 아파트 800세대를 신축하여 공급하는 주택재개발 정비사업을 시행하였는데, 그중 60세대는 임대주택으로 공급하기로 하였다. 이에 이 사건 조합은 2017. 2. 27. 위 68세대의 임대주택 공급에 관한 임대아파트 입주자 모집 공고를 하였는데, 입주자 순위와 선정 방법에 관한 구체적인 내용은 아래와 같다.

Y구역 임대아파트 예비 입주자 모집

■ 예비 입주자 순위

1순위: 정비구역지정 공람 공고일 3개월 전부터 계속하여 해당 정비구역 안에 거주하고 있는 세입자와 해당 정비구역 안에 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지 등 소유자로서 분양신청을 포기한 자

2순위: 해당 정비구역 외의 주택 재개발 정비구역 안의 세입자로서 정비구역지정 공람 공고일 3개월 전부터 계속하여 해당 정비구역 안에 거주하고 있는 자

3순위: 입주자 모집공고일 현재 혼인기간이 5년 이내인 무주택 세대주

4순위: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 "제2조 제11호"에 따른 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 해당 구청장이 인정하는 자

5순위: 기타 일반인

■ 입주자 선정방법

○ 공급시 경쟁이 있는 경우에는 다음 각 호의 순서대로 입주자를 선정하여야 한다.

1. 해당 주택건설지역의 거주자
2. 자녀수가 많은 자
3. 자녀수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 자

○ 선정된 입주자의 동, 호수 배정은 경찰관 입회하에 공재추첨방식에 의하거나, 은행, 금융결제원 등 동호수 추첨기관에 의뢰하여 추첨을 통하여 배정한다.

○ 최초 입주자 모집공고 후 발생 공가에 대하여는 기타 일반인을 대상으로 입주자를 수시 선정한다.

2) 총 모집 대상인 68세대 중 위 입주자 모집 공고에 따른 1순위~4순위의 대상자들을 상대로 한 임차인 모집이 4세대 정도에 그쳤다. 그러자 이 사건 조합은 일반인들을 상대로 추가로 임차인 모집을

하였고, 2017. 4. 3.경부터 2017. 4. 11.경 사이에 별지 1 목록 기재 각 주택에 관하여 아래 [표 1]과 같은 내용의 각 임대차계약(이하 '이 사건 최초 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

[표 1] 별지 1 목록 기재 각 주택에 관한 최초 임대차계약

1	Z	①	AV호	2017. 4. 10.	3,000	40	계약일~ 2019. 4. 5.	① 5년 임대보증 기간 만료 후 분 양전환시 분양가 액은 분양 시점 주변 아파트 현 시세의 75~80% 의 기준으로 함
2	AA	②	AW호	2017. 4. 10.	1,000	55		
3	AB	③	AX호	2017. 4. 10.	3,000	45		
4	AC	④	AY호	2017. 4. 3.	6,000	30		
5	AD	⑥	AZ호	2017. 4. 10.	3,000	45	② 분양전환시 분양대상자 우선 순위는 임대계약 자로 함	
6	AE	⑦	BA호	2017. 4. 4.	6,000	30		
7	AF	⑧	BB호	2017. 4. 4.	6,000	30		
8	AG	⑨	BC호	2017. 4. 5.	6,000	30		
9	AH	⑩	BD호	2017. 4. 10.	3,000	45		
10	AI	⑫	BE호	2017. 4. 5.	6,000	30		
11	AJ	⑬	BF호	2017. 4. 11.	1,000	55		
12	AK	⑭	BG호	2017. 4. 5.	3,000	45		
13	AL	⑮	BH호	2017. 4. 10.	1,000	55		
14	AM	⑯	BI호	2017. 4. 4.	3,000	45		
15	AN	⑰	BJ호	2017. 4. 3.	1,000	55		
16	AO	⑱	BK호	2017. 4. 11.	2,000	42		
17	AP	⑲	BL호	2017. 4. 10.	6,000	30		
18	AQ	⑳	BM호	2017. 4. 3.	2,000	50		

1	Z	①	AV호	2017. 4. 10.	3,000	40	계약일~ 2019. 4. 5.	① 5년 임대보증 기간 만료 후 분 양전환시 분양가액은 분양 시점 주변 아파트 현 시세의 75~80% 의 기준으로 함
19	AR	⑪	BN호	2017. 4. 4.	1,000	55		
20	AS	⑮	BO호	2017. 4. 4.	3,000	45		
21	AT	⑳	BP호	2017. 4. 10.	3,000	45		

나. 원고들과 이 사건 최초 임대차계약의 각 임차인들 사이의 임차권 양도계약 체결

원고들은 2017. 4. 7.경부터 2018. 3. 15.경 사이에 아래 [표 2] 기재와 같이 이 사건 최초 임대차계약의 각 임차인들로부터 위 각 임차권을 양수받는 임차권 양도계약을 체결하였다.

[표 2] 원고들과 최초 임차인들 사이의 이 사건 최초 임대차계약에 따른 임차권 양도계약

1	Z	A	①	AV호	2017. 4. 10.	2017. 6. 3.
2	AA	B	②	AW호	2017. 4. 10.	2017. 5. 22.
3	AB	C	③	AX호	2017. 4. 10.	2017. 7. 5.
4	AC	D	④	AY호	2017. 4. 3.	2017. 5. 14.
5	AD	E	⑥	AZ호	2017. 4. 10.	2017. 8. 5.
6	AE	F	⑦	BA호	2017. 4. 4.	2017. 4. 7.
7	AF	G	⑧	BB호	2017. 4. 4.	2017. 7. 21.
8	AG	H	⑨	BC호	2017. 4. 5.	2017. 7. 21.
9	AH	I	⑩	BD호	2017. 4. 10.	2017. 4. 29.
10	AI	J	⑫	BE호	2017. 4. 5.	2017. 6. 30.
11	AJ	K	⑬	BF호	2017. 4. 11.	2017. 11. 16.
12	AK	L	⑭	1AY호	2017. 4. 5.	2017. 6. 22.
13	AL	M	⑰	BH호	2017. 4. 10.	2017. 8. 3.
14	AM	N	⑱	BI호	2017. 4. 4.	2017. 4. 27.
15	AN	O	㉑	BJ호	2017. 4. 3.	2017. 10. 8.
16	AO	P	⑰	BK호	2017. 4. 11.	2017. 6. 10.
17	AP	Q	⑤	BL호	2017. 4. 10.	2017. 9. 5.
18	AQ	R	⑰	BM호	2017. 4. 3.	2018. 3. 15.
19	AR	S	⑪	BN호	2017. 4. 4.	2017. 5. 20.
20	AS	T	⑮	BO호	2017. 4. 4.	2017. 7. 15.

1	Z	A	①	AV호	2017. 4. 10.	2017. 6. 3.
21	AT	U	②⑩	BP호	2017. 4. 10.	2017. 5. 12.

다. 피고들의 별지 1 목록 기재 각 주택에 관한 소유권 취득과 이 사건 조합의 임대인 지위 승계

1) 피고 V는 2017. 6. 15. 관할 행정청인 부산광역시 북구청장에게 이 사건 조합으로부터 별지 1 목록 1~4, 6~10, 12~14, 16, 18, 19, 21항 기재 각 주택 16호실을 포함하여 이 사건 오피스텔 48호실을 매수하여 임대사업자로 등록하고 임대사업을 하겠다는 취지의 임대주택 양도신고를 하고, 같은 달 6. 22. 위 별지 1 목록 기재 각 주택 16호실에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 W는 2017. 6. 15. 관할 행정청인 부산광역시 북구청장에게 이 사건 조합으로부터 별지 1 목록 5, 17항 기재 각 주택 2호실을 포함하여 이 사건 오피스텔 10호실을 매수하여 임대사업자로 등록하고 임대사업을 하겠다는 취지의 임대주택 양도신고를 하고, 같은 달 6. 22. 위 별지 1 목록 기재 각 주택 2호실에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 피고 X는 2017. 6. 15. 관할 행정청인 부산광역시 북구청장에게 이 사건 조합으로부터 별지 1 목록 11, 15, 20항 기재 각 주택 3호실을 포함하여 이 사건 오피스텔 10호실을 매수하여 임대사업자로 등록하고 임대사업을 하겠다는 취지의 임대주택 양도신고를 하고, 같은 달 6. 22. 위 별지 1 목록 기재 각 주택 3호실에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 피고들은 관련 법령인 민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라 한다)¹⁾에 따라 위와 같이 별지 1 목록 기재 각 주택에 관한 소유권을 취득함으로써 위 각 주택에 관하여 그 소유권 취득일인 2017. 6. 22. 이 사건 조합의 이 사건 최초 임대차계약상 임대인의 지위를 각 승계하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 증인 BQ의 일부 증언, Y구역 주택재개발 정비사업조합에 대한 사실조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

별지 1 목록 기재 각 주택에 관하여, 원고들은 이 사건 최초 임대차계약의 각 임차인들로부터 임차권을 양수받았고 이에 대하여 임대사업자인 이 사건 조합과 피고들의 동의가 있었으며(피고들은

이 사건 조합이 이 사건 최초 임대차계약을 체결할 당시 특약사항 등 계약 내용을 모두 알면서 이를 승인하였다), 피고들은 이 사건 조합의 위 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였으므로 원고들과 피고들 사이에 '위 임대차계약에 따른 임대차 기간 5년 및 별지 2 기재 특약사항(위 임대차계약 제16조)'의 효력이 유지되는 임차권이 있다. 그런데 피고들은 이를 인정하지 않고 있어 그와 같은 원고들의 임차권이 존재한다는 점에 대한 확인을 구한다.

나. 피고들

1) 원고들의 별지 1 목록 기재 각 주택에 관한 이 사건 최초 임대차계약에 따른 임차권 양도에 관하여 임대인인 이 사건 조합 또는 피고들의 동의가 없었으므로, 원고들은 임대인인 피고들에게 위 임차권 양도에 따른 임차권을 주장할 수 없다.

2) 이 사건 최초 임대차계약의 각 임차인들은 입주지정기간 개시일로부터 3개월 이내에 입주를 하지 아니하여 위 임대차계약 제10조 제2호를 위반하였다. 이에 피고들은 2019. 1. 18.자 답변서의 송달로써 이 사건 최초 임대차계약에 관하여 갱신거절권을 행사하므로, 그 임차권을 양수한 원고들은 피고들에게 위 임대차계약에 기한 임차권을 주장할 수 없다.

3) 별지 1 목록 기재 각 주택은 이 사건 조합의 총유재산으로 조합정관 또는 총회 결의에 의하여 이를 관리 및 처분하여야 한다. 그런데 원고들 주장의 이 사건 최초 임대차계약에 따른 임차권 양도는 이 사건 조합의 정관에 정하거나 또는 총회 결의를 거친 바가 없으므로 무효이다.

4) 원고들은 별지 1 목록 기재 각 주택에 관하여 주택임대차보호법에 따른 대항력을 갖추지 못하였으므로, 위 각 주택의 소유권을 취득함으로써 임대인의 지위를 승계한 피고들에 대하여 종전 임대인인 이 사건 조합과의 임대차계약에 따른 임차권을 주장할 수 없다.

3. 청구원인에 관한 판단(원고들이 임대인에게 대항할 수 있는 임차권 양도의 요건을 갖추었는지 여부)

임대인의 동의없는 임차권의 양도는 당사자 사이에서는 유효하다 하더라도 다른 특약이 없는 한 임대인에게 대항할 수 없다(민법 제629조 제1항, 대법원 1985. 2. 8. 선고 84다카188 판결, 대법원 1986. 2. 25. 선고 85다카1812 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제3, 4호증의 각 기재에 의하면, 별지 1 목록 기재 각 주택에 관한 이 사건 최초

임대차계약은 「임차인이 '임대사업자의 동의없이 무단으로 임차권을 양도하거나 민간임대주택을 타인에게 전대하는 행위'를 금지하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로(위 계약 제6조 제1호), 위 임대차계약에 따른 임차권의 양도에는 임대사업자(임대인, 이하 '임대사업자'라고만 한다)의 동의가 필요하고, 임대사업자의 동의없이 이루어진 임차권 양도로 임대사업자에게 대항할 수 없다.

가. 원고 A, B, D, F, I, S, N, U, P의 각 청구에 관하여

위 원고들이 그 임차인들과 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관하여 이 사건 최초 임대차계약에 따른 각 임차권 양도계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

한편 위 원고들은 피고 V, X가 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관한 이 사건 조합의 임대사업자 지위를 승계한 2017. 6. 22. 이전에 위 각 임차권 양도계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 각 임차권 양도에 이 사건 조합의 동의가 필요하다.

갑 제3, 5, 6, 7호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 증인 BQ의 일부 증언과 Y구역 주택재개발 정비사업조합에 대한 사실조회회신결과만으로 위 원고들의 위 각 임차권 양도에 관하여 당시 임대사업자인 이 사건 조합의 동의가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 위 원고들에게 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관한 임차권을 양도한 최초 임차인들이 이 사건 조합과 사이에 체결한 이 사건 최초 임대차계약서에는 임차권 양도가 이루어질 경우 양도인과 양수인을 기재하고 이에 대한 임대인의 확인을 표시하는 권리의무 승계내역란이 있는데, 위 권리의무 승계내역란에 아무런 기재가 없다(즉, 위 권리의무 승계내역란에 위 원고들이 그 임차인들과 체결한 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관한 임차권 양도계약에 대한 기재 및 그에 대한 이 사건 조합의 확인 표시가 없다).

② 위 원고들이 제출한 임차권 양도각서, 권리의무승계 계약서에도 이 사건 조합이 위 원고들의 임차권 양도계약에 동의하였음을 알 수 있는 아무런 기재, 날인이 없다(특히, 위 권리의무승계 계약서에는 이 사건 조합을 '갑'이라고 표시하였으나, 날인란에 이 사건 조합이 표시되어 있지 않다).

③ 별지 1 목록 각 주택은 임대사업자인 이 사건 조합이 임대를 목적으로 건설하여 공급하는 민간건설임대주택으로서 민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라 한다)이 적용되고,

위 법률에 의하면, 임대사업자는 임대차계약 체결시 또는 변경시로부터 3개월 이내에 임대차기간, 임대료 및 임차인 등 임대차계약에 관한 사항을 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는데(민간임대주택법 제46조, 같은 법 시행령 제36조), 당시 임대사업자인 이 사건 조합은 위 원고들이 그 임차인들과 체결한 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관한 임차권 양도계약에 대한 신고를 하지 않았다.

④ 이 사건 조합의 총무이사인 증인 BQ는 피고 V, X가 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관한 이 사건 조합의 임대사업자 지위를 승계하면서 위 원고들의 임차권 양도계약에 대한 신고를 승계 후에 일괄하여 진행하기로 협의하였다고 주장하나, 이를 확인할 수 있는 자료가 없다.

나. 원고 C, Q, E, G, H, J, K, L, T, R, M, O의 각 청구에 관하여

위 원고들이 그 임차인들과 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관하여 이 사건 최초 임대차계약에 따른 각 임차권 양도계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 위 원고들은 피고들이 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관한 이 사건 조합의 임대사업자 지위를 승계한 2017. 6. 22. 이후에 위 각 임차권 양도계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 각 임차권 양도에 피고들의 동의가 필요하다.

갑 제9호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 증인 BQ의 일부 증언과 Y구역 주택재개발 정비사업조합에 대한 사실조회회신결과만으로 위 원고들의 위 각 임차권 양도에 관하여 당시 임대사업자인 피고들의 동의가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고 V는 위 2017. 6. 22. 이후 별지 1 목록 기재 각 주택의 소유자이자 임대사업자로서 원고들에게 최초 계약자가 아닌 임차권 양도나 전매를 한 사람들의 임차권은 인정할 수 없으니 피고들과 다시 임대차계약을 체결하여야 한다는 취지의 안내서를 보냈다.

② 피고들이 별지 1 목록 기재 각 해당 주택에 관한 이 사건 조합의 임대사업자 지위를 승계하면서 위 원고들의 임차권 양도계약에 관하여 동의하기로 협의하였다거나 승계 후에 동의하였음을 확인할 수 있는 자료가 없다.

③ 피고들이 임대주택인 별지 1 목록 기재 각 해당 주택의 양수인으로서 양도인인 이 사건 조합의

임대사업자로서 지위를 포괄적으로 승계하지만(민간임대주택법 제43조 제2항), 이는 양도 당시의 임차인인 이 사건 최초 임차인에 대한 것이고, 임대인의 동의없는 임차권의 양도는 임대인에게 대항할 수 없으므로, 피고들이 위 임대주택을 양수한 이후에 피고들의 동의없이 임차권을 양수한 위 원고들에 대하여는 임대사업자 지위의 포괄적 승계에 따른 의무를 부담한다고 볼 수 없다.

다. 소결

따라서 원고들의 위 각 임차권 양도계약은 모두 임대사업자의 동의없이 이루어진 것이므로, 이와 전제를 달리하는 원고들의 주장은 이유 없다(이와 같이 원고들 주장의 임차권 양도를 인정하지 않는 이상 나머지 피고의 주장들에 대하여는 따로 판단하지 않는다).

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정성호

판사김문성

판사안혜미

별지

1)민간임대주택법 제43조(임대의무기간 및 양도 등)

① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호부터 제6호까지의 규정에 따른 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.