

대법원 2005. 7. 22 선고 2004다45998 판결 [건물명도] [공보불게재]

판 시 사 항

[1] 임대주택법의 적용을 받는 임대주택의 임대인이 임대차계약을 해지하거나 계약의 갱신을 거절할 수 있는 경우

[2] 임대주택법의 적용을 받는 임대주택의 임차인이 인상된 임대차보증금 및 월차임에 따라 임대차계약을 갱신하라는 임대인의 요구에 응하지 않았지만, 제반 사정에 비추어 볼 때 이는 임대차계약의 갱신을 원하지 않는다는 의사를 표시한 것이라 아니라 임대차계약의 갱신을 원하면서, 다만 임대인에 의한 일방적인 임대조건 변경에 반대한다는 의사를 표시한 것으로 볼 여지가 충분하다고 한 사례

[3] 임대주택법의 적용을 받는 임대주택의 임차인이 임대사업자의 일방적인 임대조건 변경에 동의하지 아니하여 그에 따른 임대사업자의 재계약체결 요구에 응하지 않은 경우, 표준임대차계약상의 의무를 위반한 것으로 볼 수 없다고 한 사례

참 조 조 문

[1] 임대주택법 제18조, 임대주택법시행규칙 제8조[별지 제10호 서식] , 주택임대차보호법 제6조

[2] 주택임대차보호법 제6조

[3] 임대주택법 제16조,제18조,임대주택법시행령 제14조 제1항,제2항,임대주택법시행규칙 제8조[별지 제10호 서식] , 주택임대차보호법 제7조,주택임대차보호법시행령 제2조

재판경과

대법원 2005. 7. 22 선고 2004다45998 판결

인천지방법원 2004. 7. 22 선고 2004나2939 판결

인천지방법원 2004. 1. 15 선고 2002가단69463 판결

참조판례

[1] 대법원 1991. 10. 22. 선고 91다22902 판결(1984,520), 대법원 1994. 1. 11. 선고 93다27161 판결(1988,189), 대법원 1999. 6. 25. 선고 99다6708, 6715 판결(1992,1037), 대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다8002 판결(공1988, 168)

전문

【원고,피상고인】 양◎상

【피고,상고인】 박×선

(소송대리인 법무법인 다산종합법률사무소 담당변호사 최▼환 외 1인)

【원심판결】 인천지법 2004. 7. 22. 선고 2004나2939 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원 본원 합의부로 환송한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 인정 사실

원심이 그 채택한 증거들을 종합하여 적법하게 인정한 사실은 다음과 같다.

가. 뉴코아채권단임대 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)는 2000. 12. 16. 임대주택법에 따라 건설된 공공건설임대주택인 ○○아파트의 한 세대인 이 ○○아파트를 피고에게 임대차보증금 12,689,000원, 월차임 193,300원, 임대차기간 2000. 5. 14.부터 2001. 5. 13.까지로 정하여 임대하였다.

나. 원고는 2001. 11. 12.경 소외 회사로부터 임대사업자의 지위를 승계하기로 하면서 이 ○○아파트를 매수하여 2002. 2. 9. 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 소외 회사는 원고 등 임대사업자를 대신하여 2002. 2. 15. 임대주택법 제16조에 따라 이 ○○아파트와 같은 ○○아파트 임대차보증금을 13,196,000원, 월차임을 201,000원으로 인상하겠다고 관할 관청에 신고하였고, 원고는 2002. 4. 8. 피고에게 위와 같은 조건으로 계약을 갱신할 것을 요구하는 내용의 통고서를 발송하였으나, 피고는 그 무렵 위 통고서를 받고서도 원고의 계약갱신요구에 응하지 아니하였다.

라. 소외 회사와 피고 사이에 체결된 표준임대차계약 제5조에는 ① 물가 기타 경제적 여건의 변동이

있을 때, ② 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택기간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때, ③ 임대주택과 부대시설 및 부지의 가액에 현저한 변동이 있을 때에, 임대인과 임차인은 임대보증금, 임대료, 관리비 또는 사용료 및 제납입금을 임대주택법과 주택임대차보호법에 어긋나지 않는 범위 내에서 조정할 수 있도록 규정되어 있고, 제10조 제1항 제8호에는 임차인이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 때에 임대인이 계약을 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있도록 규정되어 있다.

2. 원심의 판단

원심은 위 인정 사실을 기초로 하여, 이 ○○아파트에 관한 임대차계약은 그 기간을 2년 미만으로 정한 경우로서 주택임대차보호법 제4조 제1항에 의하여 기간을 2년으로 보아 그 임대차기간 만료일을 2002. 5. 13.로 볼 것인데, 같은 법 제6조 제1항의 통지기간 내에 행해진 2002. 4. 8.자 재계약 체결 통지에 대하여 피고가 응하지 아니하였으므로 이 사건 임대차계약은 2002. 5. 13. 종료되었다고 판단하는 한편, 표준임대차계약 제5조는 임대조건의 변경을 위한 요건과 절차에 관한 규정일 뿐 임차인에게 임대료 조정의 의무를 부과하는 조항이 아니어서 피고가 임대료 조정에 응하지 않았다고 하더라도 표준임대차계약 제10조 제1항 제8호의 '기타 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우'에 해당하지 않으므로 원고는 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다는 피고의 주장에 대하여는, 임대인인 원고의 임대차계약 갱신 요구에 대하여 임차인인 피고가 우선매수분양권을 행사한다는 등의 이유로 갱신을 거절하는 이 사건의 경우 임대인의 갱신 거절을 제한하는 규정인 표준임대차계약 제10조 제1항이 적용될 여지가 없을 뿐만 아니라, 임대인인 원고로서는 임대차계약을 갱신하는 기회에 표준임대차계약 제5조에 따라 임대료의 조정을 요구할 수 있고, 임차인인 피고가 이에 응하지 아니하는 경우에는 표준임대차계약 제10조 제1항 제8호의 '기타 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우'에 해당하는 것으로 보아 원고가 임대차계약 갱신을 거절할 수 있다고 해석해야 할 것이라는 이유로 이를 배척하고, 원고의 이 ○○아파트에 대한 명도청구를 인용하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 이러한 원심의 판단은 수긍할 수 없다.

가. 임대주택법 제18조 제1항, 제3항에 의하면, 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 하고, 임대사업자와 임차인은 표준임대차계약서를 사용하여 체결된 임대차계약을 준수하여야 하여야 하는바, 위 규정에 따라 제정된 표준임대차계약서(임대주택법시행규칙 제8조, 서식 제10호) 제10조 제1항은 임차인이 같은 항 각 호 중 하나에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 임대인은 당해 임대계약을 해지하거나 임대계약의 갱신을 거절할 수 있다고 규정하고 있으므로, 임대주택법의 적용을 받는 임대주택에 관해서는 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인이 그 임대차계약을 해지하거나 임대계약의 갱신을 거절할 수 있고, 그렇지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 때에는 임대인은 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 보아야 할 것이다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다8002 판결 참조).

나. 그런데 기록에 의하면, 종전 임대사업자인 소외 회사가 임대무기간이 경과한 ○○아파트에 관하여 분양전환의사를 표명하고, 피고를 비롯한 일부 임차인들이 분양동의서를 제출하였으나, 분양전환가격 등이 문제가 되어 관할관청의 매각승인을 받지 못한 사실, 피고를 비롯한 임차인들과 소외 회사 ○○아파트 단지 내 복지시설의 원상복구, 보일러의 교체 등 수선의무의 이행에 관한 다툼이 있었던 사실, 그러한 상황에서 소외 회사로부터 임대사업자의 지위를 승계한 원고를 비롯한 임대인들이 임차인들과의 개별적인 협의 없이 일방적으로 인상한 임대차보증금과 월차임을 관할관청에 신고하고, 피고를 비롯한 임차인들에게 이에 따른 재계약의 체결을 요구한 사실, 피고가 원고의 수선의무 불이행, 소외 회사와 체결된 분양약정의 승계 등을 이유로 원고와 사이에 변경된 조건에 따른 재계약을 체결하지는 않았으나, 2002. 5. 13. 이후에도 종전 계약에 따른 월차임을 종전 방식으로 지급하여 온 사실을 각 인정할 수 있는바, 이러한 사정을 종합하여 보면, 비록 피고가 인상된 임대차보증금 및 월차임에 따라 임대차계약을 갱신하라는 원고의 요구에 응하지 않았다고 하더라도, 이는 피고가 원고에게 이 ○○아파트에 대한 임대차계약의 갱신을 원하지 않는다는 의사를 표시한

것이 아니라, 이 ○○아파트에 대한 임대차계약의 갱신을 원하면서, 다만 그와 더불어 이 ○○아파트의 분양전환을 요구하는 한편, 임대인의 수선유지의무 이행과 임대차보증금 및 월차임 인상의 연계를 주장하며 임대인에 의한 일방적인 임대조건 변경에 반대한다는 의사를 표시한 것으로 볼 여지가 충분하다고 할 것이다.

다. 또한, 임대주택법은 임대조건에 관한 사항을 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하도록 하면서(법 제16조 제1항, 제3항, 법 시행령 제14조 제1항), 그 신고 내용이 인근의 유사한 임대주택에 비하여 현저히 부당하다고 인정되는 경우나 관계 법령에 부적합하다고 인정되는 경우에는 관할 시장·군수 또는 구청장이 그 내용의 조정을 권고할 수 있도록 규정하고 있고(법 제16조 제2항, 법 시행령 제14조 제2항), 주택임대차보호법 제7조 및 같은법시행령 제2조는 임차주택의 차임 또는 보증금의 증액청구를 일정한 범위 내로 제한하고 있는바, 이러한 각 규정의 취지와 앞에서 본 바와 같이 표준임대차계약서 제5조에는 일정한 경우 임대인과 임차인이 임대보증금과 임대료를 조정할 수 있도록 규정되어 있을 뿐 임대인이나 임차인이 일방적으로 변경한 임대조건을 상대방이 수인할 의무까지 규정되어 있는 것은 아니라는 점 등에 비추어 보면, 비록 피고가 원고의 일방적인 임대조건 변경에 동의하지 아니하여 그에 따른 원고의 재계약체결 요구에 응하지 않았다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 그것만으로는 피고가 표준임대차계약상의 의무를 위반하였다고 볼 수도 없다고 할 것이다.

라. 그렇다면 위 법리에 비추어 볼 때, 이 ○○아파트에 대한 임대차계약은 비록 피고가 원고의 변경된 임대조건에 따른 재계약체결 요구에 응하지 않았다고 하더라도, 피고가 스스로 임대차계약의 갱신을 거절하는 의사표시를 하거나 표준임대차계약서상의 의무를 위반하지 아니한 이상, 주택임대차보호법 제16조 제1항에 의하여 묵시적으로 갱신되었다고 보아야 할 것임에도, 원심은 피고가 원고의 변경된 임대조건에 따른 재계약체결 요구에 응하지 않았다는 것만으로 표준임대차계약서 제10조 제1항의 사유가 없더라도 그 임대차계약이 묵시적으로 갱신되지 않고 임대차기간의 만료로 종료된다거나 표준임대차계약서 제10조 제1항 제8호에 해당하는 사유가 있어서 원고가 임대차계약의 갱신을

거절할 수 있다고 판단함으로써, 심리를 다하지 아니하거나 임대주택법의 적용을 받는 임대차계약의 갱신거절에 대한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법을 범하였다고 할 것이므로, 이를 지적한 상고이유의 주장은 이유 있다.

4. 결 론

그러므로 나머지 상고이유에 대하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원으로 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 양승태(재판장) 이용우 이규홍(주심) 박재윤