

대법원 2018. 2. 8 선고 2016다241805, 241812 판결 [건물명도 · 손해배상(기)] [공2018상, 553]

판 시 사 항

구 임대주택법의 적용을 받는 임대주택의 임대사업자가 임대차계약서상 채무불이행을 이유로 임대차계약을 해제 또는 해지하기 위한 요건

판 결 요 지

주된 채무의 불이행을 요구하는 계약해제 또는 해지의 요건, 구 임대주택법(2009. 3.25. 법률 제9541호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 임대주택법’이라 한다)의 입법 취지와 목적, 임대주택의 해제 또는 해지사유에 관한 관련 법령의 문언과 내용 및 취지에비추어 볼 때, 임대사업자가 임대차계약서상의 채무불이행을 이유로 임대차계약을 해제 또는 해지하려면, 해당 채무가 임대차계약의 주된 채무에 해당하여야 함은 물론, 해당 채무를 위반한 임차인으로 하여금 임대주택을 사용 · 수익하도록 용인하는 것이 구 임대주택법의 입법 취지에 반하거나 임대사업자의 임대인으로서의 권리를 본질적으로 침해하는 등 구 임대주택법 시행령(2010. 3. 26. 대통령령 제22102호로 개정되기 전의 것) 제26조 제1항 또는 표준임대차계약서 제10조 제1항에서 정한 그 밖의 해제또는 해지사유와 동등하게 평가될 정도로 중대한 사유이어야 하고, 이에 이르지

못한 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 없다.

참 조 조 문

민법 제543조, 구 임대주택법(2009. 3. 25. 법률 제9541호로 개정되기 전의 것) 제1조(현행 민간임대주택에 관한 특별법 제1조 참조), 제27조 제1항(현행 민간임대주택에 관한 특별법 제45조 참조), 제32조 제1항(현행 민간임대주택에 관한 특별법 제47조 제1항 참조), 구 임대주택법 시행령(2010. 3. 26. 대통령령 제22102호로 개정되기 전의 것) 제26조 제1항(현행 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제35조 참조), 구 임대주택법 시행규칙(2013. 3. 23. 국토교통부령 제1호로 개정되기 전의 것) 제21조 제2항 [별지 제20호 서식](현행 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제20조 제1항 제1호 [별지 제24호 서식] 참조)

재 판 경 과

서울고등법원 2018. 7. 25 선고 2018나2009386(본소), 2018나2034924(반소) 판결
대법원 2018. 2. 8 선고 2016다241805 판결
서울고등법원 2016. 7. 8 선고 2015나2055197 판결
서울서부지방법원 2015. 8. 27 선고 2014가합34973, 2014가합36214 판결

따름판례

대법원 2020. 5. 28 선고 2020다202371 판결

전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 한△자람 주식회사

(소송대리인 법무법인 리우 담당변호사 구▽환 외 4인)

【피고(반소원고), 상고인】 피고(반소원고)

(소송대리인 법무법인(유한) 정률 담당변호사 이▽순)

【원심판결】 서울고법 2016. 7. 8. 선고 2015나205XXXX-2XXXXXX 판결

주 문

원심판결 중 본소에 관한 피고(반소원고) 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 각 상고이유보충서 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 본소청구에 관한 상고이유에 대하여

가. 원심은, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)의 그 판시와 같은 관리권한 침해행위와 현수막

설치행위가 이 사건 임대차계약서상의 의무를 위반한 것으로서 임대차계약 해지사유가 된다고 판단한 다음, 피고의 위 각 행위로 인한 임대사업자 겸 분양전환사업자인 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)의 지위에 미치는 부정적 영향, 원 · 피고의 관계, 피고의 의무 위반 내용, 횡수나 정도, 이 사건 분쟁에 이르게 된 일련의 과정 및 경위, 당사자들의의사에 비추어 볼 때, 원고가 피고의 위와 같은 위반행위를 사전에 예견할 수 있었다면 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하지는 않았을 것으로 보인다는 이유로, 피고의 위와 같은위반이 이 사건 임대차계약의 부수적 의무 내지 사항을 위반한 것에 불과하다는 피고의 주장을 받아들이지 아니하였다.

나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

(1) 채무불이행을 이유로 계약을 해제 또는 해지하려면, 해당 채무가 계약의 목적 달성에있어 필요불가결하고 이를 이행하지 않으면 계약의 목적이 달성되지 않아 채권자가 그 계약을 체결하지 않았을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고, 그렇지 않은 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 않는 경우에는 계약을 해제 또는 해지할 수 없다(대법원 2005.11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결, 대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다22948 판결 등 참조).한편 구 임대주택법(2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정된 것, 이하 ‘구 임대주택법’이라 한다) 등 관련 법령은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민 주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 하고 있고(제1조), 이를 위하여 임대사업자에게 여러 지원과 더불어 각종 제한을부과하면서, 특히 ‘임대사업자는 해당 임대주택에 거주 중인 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.’고 규정하고 있다(제27조 제1항). 이에 따라 구 임대주택법 시행령(2008. 11. 26. 대통령령 제21134호로 일부개정된 것, 이하 ‘구 임대주택법 시행령’이라 한다) 제26조 제1항에서는 해제 또는 해지사유로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우, 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우, 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우,임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우 등 외에 ‘표준임대차계약서상의의무를 위반한

경우'를 들고 있다(제8호). 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토해양부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 하는데(구 임대주택법 제32조 제1항), 이에 따라 마련된 표준임대차계약서 제10조 제1항이 임대차계약의 해제 또는 해지사유로 구 임대주택법 시행령 제26조 제1항의 각호와 사실상 동일한 사유를 두고 있으므로[구 임대주택법 시행규칙(2008. 11. 26. 국토해양부령 제72호로 일부 개정된 것) 제21조 제2항 별지 제20호 서식], 구 임대주택법의 적용을 받는 임대주택에 관해서는 표준임대차계약서 제10조 제1항의 각호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인은 그 임대차계약을 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다8002판결 등 참조).

이러한 주된 채무의 불이행을 요구하는 계약해제 또는 해지의 요건, 구 임대주택법의 입법 취지와 목적, 임대주택의 해제 또는 해지사유에 관한 관련 법령의 문언과 내용 및 취지에 비추어 볼 때, 임대사업자가 임대차계약서상의 채무불이행을 이유로 임대차계약을 해제 또는 해지하려면, 해당 채무가 임대차계약의 주된 채무에 해당하여야 함은 물론, 해당 채무를 위반한 임차인으로 하여금 임대주택을 사용·수익하도록 용인하는 것이 구 임대주택법의 입법 취지에 반하거나 임대사업자의 임대인으로서의 권리를 본질적으로 침해하는 등 구 임대주택법 시행령 제26조 제1항 또는 표준임대차계약서 제10조 제1항에서 정한 그 밖의 해제 또는 해지사유와 동등하게 평가될 정도로 중대한 사유이어야 하고, 이에 이르지 못한 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 없다.

(2) 원심이 인용한 제1심판결 이유 및 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 다음과 같은 사정을 알 수 있다.

① 피고의 관리권한 침해행위는, 피고가 이 ○○아파트 임차인대표회의 회장인 소외인 및 다른 임차인들과 함께 원고가 관리하고 있던 복리시설인 이 ○○아파트 커뮤니티 센터내의 자산관리회사 및 용역회사 사무실에 찾아가 약 1시간 동안 그 회사들에게 퇴거할 것을 요구하면서 사무실 집기를 들어내거나 일부 직원들과 실랑이를 벌인 후 해산하였다는 내용으로, 그 침해의 정도가 중하지 않고 일시적인 것으로 보이며, 이로 인하여 원고의 ○○아파트에 관한 관리권한이 실질적으로 침해되었다고 볼 수 없다.

② 피고의 현수막 설치행위도 피고가 여러 차례에 걸쳐 이 ○○아파트 외벽에 원고를 비난하는 내용의 현수막을 설치한 것에 불과하고, 그 과정에서 이 ○○아파트를 파손·멸실하거나 원고 또는 다른 임차인들에게 직접적인 피해를 야기한 것으로 보이지 않는다.

③ 피고의 위 각 위반행위는 피고가 임차인이라는 개인적 지위에서가 아니라 이 ○○아파트 분양전환대책위원회의 대표자 지위에서 이 ○○아파트에 관한 분양전환가격의 산정 및 그에 따른 분양전환계약의 체결문제를 둘러싸고 빚어진 원고와의 갈등에서 비롯된 것일뿐, 이 사건 임대차계약의 체결이나 유지·존속 등과는 직접적인 관련이 없다.

(3) 이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고의 관리권한 침해행위와 현수막설치행위만으로는 피고가 이 사건 임대차계약서상의 주된 채무를 위반하였다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 피고가 위반한 각 의무의 내용이 구 임대주택법 시행령 제26조 제1항 또는 표준임대차계약서 제10조 제1항이 정한 그 밖의 해지사유와 동등하게 평가될 정도로 중대한 것이라고 볼 수 없다.

다. 그런데도 원심은 이와 달리 원고가 피고의 관리권한 침해행위와 현수막 설치행위만을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 임대주택에 관한 임대차계약의 해지사유에 관한 법리를 오해함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 반소청구에 관한 상고이유에 대하여

원심은 제1심판결 이유를 인용하여, 원고가 입주자들에게 2014. 2.경 발송한 원심 판시 별지 2. 입주자 안내문 및 2014. 6.경 발송한 원심 판시 별지 3. 입주자 안내문의 내용이 단순한 의견표명에 불과하거나 허위라고 보기 어렵고, 피고에 대한 사회적 평가를 저하시킬만한 경멸적 감정표현으로 볼 수 없거나 다소 경멸적 표현이 사용되었더라도 사회상규에 반한다고 보기 어렵다는 이유로, 피고의 이 사건 반소청구를 받아들이지 않았다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 명예훼손 또는 모욕에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 본소청구에 관한 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 본소에 관한 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박상옥(재판장) 김신 이기택 박정화(주심)