

대법원 2020. 5. 28 선고 2020다202371 판결 [건물명도(인도)] [공2020하, 1252]

판 시 사 항

구 임대주택법의 적용을 받는 임대주택의 임대인이 같은 법 시행규칙 제21조에서 정한 표준임대차계약서 제10조 제1항 각호에 해당하는 사유가 없는 경우에도 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는지 여부(원칙적 소극) 및 임차인의 채권자로부터 임대보증금반환청구권에 대한 압류 및 추심명령이 발령되었다는 사정이 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 특별한 사정에 해당하는지 여부(소극)

판 결 요 지

구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부 개정되기 전의 것, '이하 구 임대주택법'이라 한다) 제32조 제1항, 제3항에 의하면 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 하고, 임대사업자와 임차인은 표준임대차계약서를 사용하여 체결된 임대차계약을 지켜야 하는바, 위 조항에 따라 제정된 표준임대차계약서(같은 법 시행규칙 제21조 [별지 제20호 서식]) 제10조 제1항은 임차인이 같은 항 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 당해 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다고 규정하고 있으므로, 구 임대주택법의 적용을 받는 임대주택에

관해서는 표준임대차계약서 제10조 제1항 각호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인이 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있고, 그렇지 아니한 경우에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 이상 특별한 사정이 없는 한 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 보아야 한다.

그리고 임차인의 채권자로부터 임대보증금반환청구권에 대한 압류 및 추심명령이 발령되었다는 사정은 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 특별한 사정에 해당한다고 보기 어렵다.

참 조 조 문

구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부 개정되기 전의 것) 제27조 제1항(현행 민간임대주택에 관한 특별법 제45조 제1항 및 공공주택 특별법 제49조의3 제1항 참조), 제32조 제1항(현행 민간임대주택에 관한 특별법 제47조 제1항 및 공공주택 특별법 제49조의2 제1항 참조), 제3항(현행 삭제), 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호 민간임대주택에 관한 특별법 시행령으로 전부 개정되기 전의 것) 제21조 제1항(현행 민간임대주택에 관한 특별법 제44조 제1항 및 공공주택 특별법 시행령 제44조 제1항 참조), 제2항(현행 공공주택 특별법 시행령 제44조 제2항 참조), 제26조 제1항(현행 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제35조 및 공공주택 특별법 제49조의2 제1항 참조), 구 임대주택법 시행규칙(2015. 12. 29. 국토교통부령 제270호 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙으로 전부 개정되기 전의 것) 제21조 제2항 [별지 제20호 서식] 제10조 제1항(현행 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제20조 제1항 제1호 [별지 제24호 서식] 제10조 제1항 및 공공주택 특별법 시행규칙 제32조 제1항 제1호 [별지 제5호 서식] 제10조 제1항 참조), 민사집행법 제227조, 제229조, 제246조 제1항 제6호, 주택임대차보호법 제8조, 주택임대차보호법 시행령 제10조 제1항

재판경과

대법원 2020. 5. 28 선고 2020다202371 판결

광주지방법원 2019. 12. 13 선고 2019나58505 판결

광주지방법원 2019. 6. 4 선고 2018가단531644 판결

참조판례

대법원 1991. 10. 22. 선고 91다22902 판결(공1991, 2805), 대법원 1994. 1. 11. 선고 93다27161 판결(공1994상, 689), 대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다8002 판결(공2005상, 840), 대법원 2018. 2. 8. 선고 2016다241805, 241812 판결(공2018상, 553)

따름판례

대법원 2022. 3. 31 선고 2021다265171 판결, 대법원 2020. 7. 9 선고 2020다223781 판결

전문

【원고, 상고인】 한국토지주택공사

(소송대리인 법무법인 서울 담당변호사 문성탁 외 3인)

【피고, 피상고인】 피고

【원심판결】광주지법 2019. 12. 13. 선고 2019나58505 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 가.구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부 개정되기 전의 것, '이하 구 임대주택법'이라 한다) 제32조 제1항, 제3항에 의하면 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 하고, 임대사업자와 임차인은 위 표준임대차계약서를 사용하여 체결된 임대차계약을 지켜야 하는바, 위 조항에 따라 제정된 표준임대차계약서(같은 법 시행규칙 제21조[별지 제20호 서식]) 제10조 제1항은 임차인이 같은 항 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 당해 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다고 규정하고 있으므로, 구 임대주택법의 적용을 받는 임대주택에 관해서는 위 표준임대차계약서 제10조 제1항 각호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인이 그 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있고, 그렇지 아니한 경우에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 이상 특별한 사정이 없는 한 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 보아야 한다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다8002 판결, 대법원 2018. 2. 8. 선고 2016다241805, 241812 판결 등 참조).

나.그리고 다음과 같은 사정을 모두 고려할 때 임차인의 채권자로부터 임대보증금반환청구권에 대한 압류 및 추심명령이 발령되었다는 사정은 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 특별한

사정에 해당한다고 보기 어렵다.

1) 임대주택법이 적용되는 임대주택의 경우 임대무기간 동안에는 매각이 제한되므로, 앞서 본 바와 같이 임대인은 임대무기간 동안에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 한 임대차계약을 해제, 해지하거나 또는 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없음이 원칙이다.

2) 1984. 12. 31. 법률 제3783호로 제정된 구 임대주택건설촉진법은 제9조의 위임에 의한 같은 법 시행규칙 제9조에서 임대인의 임대차계약 갱신거절 사유를 법정하였고, 1993. 12. 27. 법률 제4629호로 전부 개정되어 구 임대주택법으로 법명이 변경되면서 제18조 제1항, 제3항에서 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 표준임대차계약서를 사용 및 준수하여야 하는 것으로 규정하고, 위 조항에 따라 제정된 표준임대차계약서(같은 법 시행규칙 제8조 [별지 제10호 서식]) 제10조 제1항에서 임대인의 임대차계약 갱신거절 사유를 구체적으로 열거하였으며, 2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정되면서 신설된 제27조 제1항에서 임대사업자는 해당 임대주택에 거주 중인 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있도록 규정하고, 이에 따라 같은 법 시행령 제26조 제1항의 각호에서 갱신거절 사유를 규정하였는데, 한편 같은 법 시행규칙이 정한 표준임대차계약서 제10조 제1항에서 임대차계약 갱신거절 사유로 위 시행령 제26조 제1항의 각호와 사실상 동일한 사유를 두어 더한층 임대주택 임차인의 권익을 보호하였다.

3) 판례는 위 구 임대주택건설촉진법 시행 당시, “임대주택건설촉진법의 적용을 받는 임대주택의 임대인은 같은 법 시행규칙 제9조 각호 소정의 사유가 있는 경우라야 그 임대차계약을 해지하거나 계약의 갱신을 거절할 수 있고, 그렇지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 때에는 임대인은 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없고 당해 임대차계약은 갱신되는 것으로 보아야 한다.”라고 판단하여(대법원 1991. 10. 22. 선고 91다22902 판결 등 참조) 갱신거절 사유를 예시가 아닌 제한적 열거규정으로 엄격하게 해석하였고, 임대인이 임차인의 임대차계약 갱신요구를 거절할 수 없는 것은 임대주택이 분양제한 기간 내에 있는 경우로 한정하여(대법원 1994. 1. 11. 선고 93다27161 판결 등 참조) 법률상 제한을 받는 임대인의 권리와

조화를 꾀하였으며, 이후 2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정된 구 임대주택법에 이르기까지 그와 같은 태도를 유지하고 있다(앞서 본 대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다8002 판결, 대법원 2018. 2. 8. 선고 2016다241805, 241812 판결 등 참조).

4) 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 22. 대통령령 제26749호로 개정된 것) 제21조 제1항, 제2항에 따르면, 공공건설임대주택 중 주택법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 임대주택의 최초의 임대보증금은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 표준임대보증금을 초과할 수 없어 비교적 소액이므로, 그러한 임대보증금에 대한 반환채권은 채권으로서의 재산적 성격과 담보로서의 중요성이 미미하여 자금조달수단 기능과 가치를 보장하여야 할 필요성이 크다고 보기 어렵고, 한편 민사집행법 제246조 제1항 제6호에 의해 주택임대차보호법 제8조, 주택임대차보호법 시행령 제10조 제1항에 따라 우선변제를 받을 금액에 해당하는 임대보증금 부분에 대한 반환채권은 압류금지채권에 해당하는바, 비교적 소액인 임대보증금반환채권의 전부 내지 상당 부분이 압류금지채권에 해당할 경우가 적지 않을 것이어서 그러한 경우에는 압류 및 추심명령의 효력이 인정될 수도 없다.

2. 원심은, 구 임대주택법이 적용되는 임대주택에 관한 이 사건 임대차계약에 대해, 소외예금보험공사가 피고의 원고에 대한 임대차보증금반환채권에 관하여 압류 및 추심명령을 받아 원고에게 갹신 중지 요청을 한 이상 원고는 임대차계약 갹신으로 예금보험공사에 대항할 수 없으므로 이 사건 임대차계약은 계약기간 만료로 종료되었다는 원고의 주장에 대하여, 원고가 주장하는 사유는 이 사건 임대차계약서 5. 계약일반조건 제10조 제1항에 정해진 임대인이 갹신을 거절할 수 있는 사유에 해당하지 아니하므로 원고가 그 주장과 같은 사정을 이유로 임대차계약의 갹신을 거절할 수 없다고 보아, 임대차기간 만료를 이유로 한 원고의 이 사건 임대주택 인도청구를 배척하였다.

3. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 임대차계약 갹신에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로

주문과 같이 판결한다.

대법관 노태약(재판장) 김재형 민유숙(주심) 이동원