

춘천지방법원 영월지원 2024. 3. 21 선고 2023가단1000 판결 [건물명도 및 양수금]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 B, C

피 고 1. D

2. E

3. F

4. G

피고들의 소송대리인 변호사 김호제

변 론 종 결 2024. 3. 20.

판 결 선 고 2024. 3. 21.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 태백시에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. H(아래 마.항에서 보는 것처럼 2022. 3. 10. 사망하였다. 이하 ‘망인’이라 한다)는 2020. 12. 31. 공공주택 특별법 제4조 제1항 제1호가 정한 공공주택사업자인 태백시와 사이에 공공건설임대주택인 이 사건 건물을 임대차보증금 3,400만 원, 차임 월 96,700원, 임대차기간 2021. 1. 1.부터 2022. 12. 31.까지로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 이후 2022년 재계약을 거쳐 계속 그곳에서 거주하고 있었다.

나. 망인은 2021. 9. 29. 원고로부터 3,000만 원을 이자 연 8.7%, 변제기 2023. 9. 29.로 정하여 대출을 받았다.

다. 망인은 대출금채무를 담보하기 위해 2021. 9. 10. 원고에게 태백시에 대한 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채권을 양도하고 태백시에 이를 통지하는 한편, 원고에게 ‘대출원리금을 변제하지 못할 경우 임대차기간 내라도 이 사건 임대차계약을 해지하고 원고 또는 원고가 지정하는 자에게 이 사건 건물을 명도할 것을 확약한다’라는 내용의 각서(이하 ‘이 사건 각서’라 한다)를 교부하였다.

라. 망인은 위 변제기가 지난 후까지 원고에게 위 대출원리금을 변제하지 않았다. 2023. 10. 11. 기준 그 대출원리금의 합계는 30,236,465원이다.

마. 한편, 망인은 2022. 3. 10. 사망하여, 망인의 배우자인 피고 D와 자녀인 피고 E, F, G가 각 상속지분의 비율로 망인의 권리의무를 상속하였다.

바. 피고들은 2022. 4.경 망인이 이 사건 임대차계약에 따라 태백시에 가지는 임대차보증금반환채권 등 이 사건 임대차계약에 따른 망인의 권리의무를 피고 E가 모두 승계하기로 합의하는 내용의 상속재산분할협의(이하 ‘이 사건 분할협의’라 한다)를 하였다.

사. 피고 E는 이 사건 분할협의를 따라 태백시에 이 사건 임대차계약에 따른 임차권 및

임대차보증금반환채권 일체에 관한 승계신청을 하였고, 이에 따라 피고 E는 2022. 4.경 태백시와 사이에 이 사건 건물에 관하여 이 사건 임대차계약과 같은 내용의 임대차계약을 체결하였고, 2023년 재계약을 체결하였다.

아. 피고 D, E, G는 2022. 3. 29.경부터 이 사건 변론종결일 무렵까지 이 사건 건물에 거주하고 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을마 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 망인의 금전채권자로서 망인의 상속인들인 피고들을 대위하여 태백시에 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고들은 태백시에 이 사건 건물을 인도하여야 한다.

3. 판단

가. 피고 D, F, G에 대한 청구에 관하여

피고들은 피고 E가 이 사건 임대차계약에 따른 권리의무를 모두 승계하기로 하는 내용의 이 사건 분할협의를 한 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 피고 E를 제외한 나머지 피고들이 망인의 상속인이라는 사실만으로 이 사건 임대차계약에 따른 의무를 부담한다고 보기는 어렵다. 따라서 피고 D, F, G가 이 사건 임대차계약에 따른 권리의무를 부담함을 전제로 하는 원고의 피고 D, F, G에 대한 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 피고 E에 대한 청구에 관하여

1) 관련 법리

공공주택 특별법의 적용을 받는 공공임대주택에 관해서는 위 법령 조항 및 표준임대차계약서이 정한 사유가 있는 경우라야 임대인이 그 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 특히 앞서 본 각 규정들은 임차인의 주거생활 안정을 보장하기 위하여 임대사업자가 공공임대주택에 관한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 그 갱신을 거절하는 것을 제한하기 위한 것으로서 그 제정 목적과 입법 취지 등에

비추어 이에 위반되는 약정의 사법적 효력을 배제하는 강행규정으로 보아야 한다(대법원 2022. 3. 31. 선고 2021다265171 판결, 대법원 2022. 9. 7. 선고 2022다230165 판결 등 참조). 설령 공공임대주택의 임차인이 대출채권자에게 각서를 교부하여 대출금의 상환이 지체될 경우 임대차계약을 중도 해지하고 임차주택을 인도하기로 약정하였더라도, 그러한 약정은 공공주택사업자의 임대차계약 해제 또는 해지 사유를 제한적 열거사유로 엄격하게 규제하는 위와 같은 강행규정의 적용을 배제하거나 잠탈하는 내용의 약정으로서 무효라고 보아야 한다. 따라서 공공주택 특별법에 따른 공공임대주택의 임차인이 공공주택사업자에 대한 임대차보증금반환채권을 자신의 대출채권자에게 양도하고, 대출금의 상환이 지체되면 대출채권자 또는 지정된 제3자에게 임차주택을 인도하겠다는 각서를 교부한 경우에도 그 채권자가 대출금의 상환이 지체되었다는 이유로 임차인을 대위하여 공공임대주택의 임대차계약을 해지할 수 없다(대법원 2022. 9. 7. 선고 2022다230165 판결 참조).

2) 이 사건의 경우

가) 앞서 본 사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 망인이 원고에게 대출금채무를 담보하기 위해 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채권을 양도한 후 이를 태백시에 통지하고, 이 사건 각서를 작성하여 주었다고 하더라도, 원고가 망인의 이 사건 임대차계약에 따른 권리의무를 승계한 피고 E를 대위하여 태백시에 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 한 것은 효력이 없다.

나) 한편, 공공주택 특별법 제49조의2 제1항은 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다고 정하고, 위 조항에 따라 제정된 표준임대차계약서(같은 법 시행규칙 제32조 제1항 [별지 제5호 서식]) 제11조 제1항은 공공주택사업자가 임대하는 공공건설임대주택에 거주하는 임차인이 별다른 사유 없이도 계약 해지 예정일 1개월 전까지 통보함으로써 임대차계약을 중도에 해지할 수 있는 중도 해지권을 정하고 있다. 피고 E가 태백시와 체결한 이 사건 임대차계약도 위 표준임대차계약서를 이용하여 체결되었다. 이러한 규정에 비추어 원고가 대위 행사를 주장하는 피고 E의 이 사건 임대차계약 해지권을 이 사건 임대차계약이 정한 중도 해지권으로 선택하여 살펴본다.

공공임대주택의 경우 임대 의무기간 동안 매각이 제한되고(공공주택 특별법 제50조의2 제1항),

임대인은 임대무기간 동안 임대차계약의 해제, 해지, 재계약 거절의 사유가 제한되며, 이를 통해 임대무기간 동안 임차권의 존속이 보장되고 임차인의 주거생활 안정을 도모하게 되므로, 임차인의 중도 해지권을 임차인의 의사와 무관하게 제3자가 대위 행사할 수 있도록 하는 것은 임차권의 존속 보장을 통한 주거생활의 안정 도모라는 공공주택 특별법의 근본적인 내용을 해할 우려가 있는 점, 임대 후 분양전환을 목적으로 건설된 공공건설임대주택에 거주하는 임차인은 일정한 경우 당해 임대주택을 우선 분양전환받을 권리가 있고(공공주택 특별법 제50조의3 제1항 제1호), 이는 임차인에게 우선적으로 당해 임대주택의 소유권 취득 기회를 부여함으로써 서민의 주거안정에 기여하는 조항인데, 임대차계약 중도 해지권의 대위 행사를 허용할 경우 임차인의 의사와 무관하게 위와 같은 우선 분양전환권을 상실케 하는 결과가 되는 점, 앞서 본 임차인의 중도 해지권은 경제력 향상 등으로 공공임대주택에서의 거주 필요성이 사라지는 등 사정변경이 발생한 경우 임차인으로 하여금 언제든지 임대차계약의 구속에서 벗어나 용이하게 주거를 이동할 수 있게끔 임차인 보호를 위해 마련된 조항이어서, 위 중도 해지권을 임차인의 의사와 무관하게 제3자가 대위 행사할 수 있도록 하는 것은 중도 해지권을 둔 취지에도 반하는 점 등을 종합적으로 고려하면, 공공주택 특별법이 적용되어 같은 법 시행규칙에 따른 표준임대차계약서를 사용하여 임대차계약을 체결한 경우 그 계약서에 규정된 공공임대주택 임차인의 임대차계약 중도 해지권은 임차인의 의사에 행사의 자유가 맡겨져 있는 '행사상의 일신전속권'으로 봄이 타당하므로, 민법 제404조 제1항 단서에 따라 채권자대위권의 목적이 될 수 없다(대법원 2022. 9. 7. 선고 2022다230165 판결 참조).

이처럼 피고 E의 이 사건 임대차계약 중도 해지권이 채권자대위권의 목적이 될 수 없는 이상, 원고가 망인의 이 사건 임대차계약에 따른 권리의무를 승계한 피고 E를 대위하여 태백시에 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 한 것은 효력이 없다.

3) 소결론

결국 이 사건 임대차계약이 원고의 피고 E를 대위한 해지의 의사표시에 의하여 해지되었음을 전제로 하는 원고의 피고 E에 대한 청구 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 진영현

별지