

서울중앙지방법원 2022. 1. 20 선고 2021나2577 판결 [구상금 등 청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 1. 20 선고 2021나2577 판결

서울중앙지방법원 2020. 12. 14 선고 2020가단5087667 판결

전문

원고, 피항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍 담당변호사 송명근

피고, 항소인한국토지주택공사

소송대리인 변호사 이석재

소송복대리인 변호사 강홍래

변론 종결2021. 11. 25.

판결 선고2022. 1. 20.

제1심판결서울중앙지방법원 2020. 12. 14. 선고 2020가단5087667 판결

주문

1. 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
3. 원고와 피고 사이의 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 제1심 공동피고 B으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 B와 공동하여 원고에게 48,125,000원에서 피고와 B 사이의 임대차계약에 의하여 피고가 B에 대하여 갖는 일체의 채권을 공제한 나머지를 지급하라.

[항소취지]

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 임대차관계

(1) 피고는 토지의 취득, 개발, 주택의 건설, 공급, 관리 업무를 수행함으로써 국민 주거생활의 향상과 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지 함을 목적으로 설립된 공기업으로, 파주시 F아파트에 30년 국민임대주택인 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 건설하여 공공임대사업을 하고 있다.

(2) 제1심 공동피고 B(이하 'B'이라 한다)은 2017. 11. 21. 피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 G호'라 한다)을 임대차보증금 27,125,000원(2017. 11. 30. 그 보증금이 21,000,000원 증액되어 합계 48,125,000원으로 변경되었다), 차임 월 178,900원, 임대차기간 2019. 12. 31.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하고, 피고에게 위 임차보증금을 모두 지급하였다.

(3) 이 사건 임대차계약의 일반조건 및 특수조건은 아래와 같다.

5. 계약일반조건

제6조(임차인의 금지행위)

임차인은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 공공주택특별법을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
3. 공공임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 공공임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제10조(임대차계약의 해제 및 해지)

① 임차인이 아래 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. 공공주택특별법 제49조를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
4. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 공공임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
6. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
7. 공공임대주택의 임대차계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우, 다만 다음 각 목의 경우에는 제외한다.
 - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
 - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권 취득후 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우

다. 입주자 모집 당시 입주자격 완화에 따라 기존에 보유중인 7,000만원 이하의 저가주택을 소유하는 경우.

8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우

9. 그 밖에 이 임대차계약서상 의무를 위반한 경우

6. 계약특수조건

제1조(임대차계약의 갱신)

① 임대인은 공공주택특별법령의 입주자격(무주택세대구성원, 자산보유기준, 소득기준, 단독세대주의 주택규모 제한 등)을 유지하고 있는 임차인과 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인이 정한 임대보증금 및 월 임대료 등의 임대조건을 수락하고 임대차계약 기간 종료일 1개월 전까지 임대인에게 임대차계약 갱신의사를 통보하여야 한다.

제15조(기타)

이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 공공주택특별법 및 주택공급에 관한 규칙 등 공공임대주택 관련법령에 따른다.

나. 임차보증금반채권에 대한 근질권

(1) B은 2017. 11.경 D 주식회사(이하 'D'라 한다)로부터 전세자금으로 4,570만 원을 대출받았는데(이하 위 대출계약을 '이 사건 대출계약'이라 한다), 그 대출금의 담보를 위하여 이 사건 임대차계약 상의 임차보증금반환채권에 대한 근질권(이하 '이 사건 근질권'이라 한다)을 설정하였다.

(2) B으로부터 이 사건 근질권에 관한 통지권한을 위임받은 법무법인 E은 2017. 11. 24. 피고에 이 사건 근질권이 설정된 사실을 통지하였고, 그 통지는 2017. 11. 27. 피고에게 도달하였다.

다. 보증보험 및 대위변제

(1) 원고는 2017. 11.경 B과, 이 사건 대출계약 상의 채무담보를 위하여 피보험자 D, 보험가입금액 5,037만 원, 보험기간 2017. 11. 30.부터 2019. 12. 31.까지로 정하여 개인금융신용보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

(2) D는 2018. 4. 26. 원고에게 B의 채무불이행을 이유로 보험금의 지급을 청구하였고, 원고는

2018. 8. 7. D에 47,671,674원의 보험금을 지급하였다.

(3) 원고로부터 보험금을 지급받은 D는 2018. 8. 9. 피고에게 이 사건 근질권이 양도되었음을 통지하였고, 그 통지는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

라. 임대차계약의 갱신

(1) 피고는 B이 이 사건 임대차계약상의 차임 또는 공과금을 연체하지 않고 모두 납부하고 다른 갱신거절사유도 없자 B의 갱신요청을 받아들여 이 사건 임대차계약을 갱신하여 현재에 이르고 있다.

(2) B은 그 이후인 2021. 7.까지도 차임을 성실하게 납부하고 있고, 그 외 특별히 임대차계약 일반조건 제10조의 각 호에 해당하는 갱신거절사유는 없다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

원고는 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료되었거나 갱신되었다고 하더라도 원고에게 대항하지 못한다고 하면서 피고에 대하여 이 사건 G호의 인도와 동시이행으로 이 사건 임차보증금에서 제공과금을 공제한 나머지 돈의 지급을 구하고 있다.

이에 대하여 피고는 이 사건 임대차계약은 갱신되어 종료되지 않았고, 이는 원고에 대하여도 대항할 수 있으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 하면서 다툼다.

나. 판단

(1) 먼저 이 사건 임대차계약이 종료되었는지에 관하여 본다.

위 인정사실에다가 공공주택특별법의 입법취지 및 관련 규정과 앞서 든 각 증거에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어, 이 사건 임대차계약은 종료되지 않았다고 봄이 타당하다.

① 피고는 공공주택특별법에 따라 30년 국민주택인 이 사건 아파트를 건설하여 공공임대사업을 영위하고 있는데 이 사건 G호는 B이 입주자격을 갖추어 피고로부터 임차한 공공임대주택이다.

② 공공주택특별법 제49조의 2에 따르면 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 하고, 임대인과 임차인은 위

표준임대차계약서를 사용하여 체결된 임대차계약을 지켜야 하는바, 위 조항에 따라 제정된 표준임대차계약서(같은 법 시행규칙 제32조, 서식 제5,6,7호) 제10조 제1항은 임차인이 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 당해 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다고 규정하고 있으므로, 공공주택특별법의 적용을 받는 공공임대주택에 관해서는 위 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호 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).

③ 공공주택특별법이 적용되는 공공임대주택의 경우 임대 의무기간 동안에는 매각이 제한되고 그 기간 동안에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 한 임대차계약을 해제, 해지하거나 또는 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다.

④ 위와 같이 공공주택특별법은 공공임대주택의 경우 해제, 해지, 갱신 등 종료에 관하여 임차인을 두텁게 보호하고 있고, 임대 의무 후 분양전환되는 경우 임차인은 일정한 경우 우선분양신청권도 있는 등 그 기간의 종료사유에 관하여 두터운 이해관계를 가지고 있다.

⑤ 이러한 공공주택특별법이 적용되는 임대주택의 경우 앞에서 본 임차인 보호를 위한 제반 규정 및 입법취지 등에 비추어 해제, 해지 또는 갱신에 관한 규정들은 강행규정이라고 보아야 한다.

⑥ 이 사건 G호의 임차인인 B은 차임 또는 공과금을 연체하지 않았고, 그 외 계약일반조건 제10조에서 정한 이 사건 임대차계약 해지사유나 갱신거절사유가 없다.

(2) 다음 임대차계약의 갱신으로 원고에게 대항할 수 있는지에 관하여 본다.

위 (1)항에서 본 제반사정과 다음과 같은 사정을 모두 고려할 때 피고는 이 사건 임대차계약의 갱신을 가지고 원고에게 대항할 수 있다고 보아야 한다.

① 앞서 본 바와 같이 공공주택특별법의 입법취지 및 임차인 관련 규정을 종합할 때 피고는 임차인에게 갱신거절사유가 없는 한 갱신을 해 주어야 한다.

② 이 사건 임대차계약은 임차인인 B에게 계약일반조건 제10조의 각 호에 정한 갱신거절사유가 없어

갱신되었다.

③ 질권설정자는 질권자의 동의 없이 질권의 목적이 된 권리를 소멸하게 하거나 질권자의 이익을 해할 수 없는 것이기는 하나(민법 제352조), 앞서 본 바와 같이 공공임대차의 경우 갱신 관련 규정은 강행규정이라 할 것이고, 이러한 공공임대주택에 관한 임대차계약 갱신의 특수성에 따른 임대차계약기간, 국민의 주거생활 안정을 목적으로 하는 공공주택특별법의 취지 등을 고려할 때, 공공임대주택에 관한 보증금 반환채권에 관하여 근질권을 설정받은 채권자는 갱신거절사유가 없는 한 임대무기간 내에서 임대차계약이 2년마다 갱신되는 것을 전제로 한 계약에 따른 임대차보증금 반환채권에 관하여 근질권을 설정받은 것으로 보아야 한다.

다. 소결론

따라서 이 사건 임대차계약은 갱신되어 종료되지 않았고 피고는 이를 가지고 원고에게 대항할 수 있다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 이유 없다.

(원고는 피고에 대한 이 사건 청구 속에 '장래' B과 피고 사이의 임대차계약이 종료됨을 전제로 임대보증금의 반환을 구하는 취지가 포함되어 있는지에 관한 석명에 관하여 그러한 장래이행청구는 포함되어 있지 않다고 명백히 하였으므로, 장래이행청구에 관하여는 따로 판단하지 아니한다)

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최호식

판사이정형

판사구광현

별지

1) 원고가 B을 상대로 한 인도청구의 판결이 자백간주로 제1심에서 확정되었다고 하더라도 그와는

별개로 피고에 대한 청구는 판단할 필요가 있다