

수원지방법원 2018. 11. 28 선고 2018나58585, 2018나58592(병합) 판결

[소유권이전등기 · 소유권이전등기말소청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2018. 11. 28 선고 2018나58585, 2018나58592(병합) 판결

수원지방법원 2018. 2. 13 선고 2016가단531740, 2017가단505564 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인1. 주식회사 B

2. 주식회사 리치개발

변론 종결 2018. 10. 24.

판결 선고 2018. 11. 28.

제1심판결 수원지방법원 2018. 2. 13. 선고 2016가단531740, 2017가단505564(병합) 판결

주문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 주위적으로, 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 7. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 피고 주식회사 리치개발(이하 '피고 리치개발'이라 한다)은 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2016. 8. 26. 접수 제145176호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고 리치개발은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 7. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결문 제4면 제5, 6행의 '[인정근거]'에 '갑 제6호증의 1, 3, 4, 갑 제11호증의 각 기재'를 추가하고, 같은 면 제20행의 '이 사건 계약'을 '이 사건 임대차계약'으로 고치며, 제5면 제19행의 '구 임대주택법' 뒤에 '(2009. 3. 25. 법률 제9541호로 일부개정되기 전의 것부터 2015. 5. 18. 법률 제13328호로 일부개정되기 전의 것까지의 것으로, 제20조 제2항의 내용은 실질적인 내용에 있어 변함이 없다, 이하 통칭하여 '구 임대주택법'이라고만 한다)'를 추가하고, 제8면 제1행 '2015. 4. 30.경 적법하게 해제되었다 할 것이다'를 2015. 4. 30.경 적법하게 해지되었다 할 것이다'로 고치며, 제9면 제16행 '무효라고 주장하면서' 앞에 '원고의 우선분양전환권을 침해하거나 금지사항의 부기등기에서 금지한 처분행위에 해당하여'를 추가하고, 원고의 임대보증금 일방적 증액청구의 부적법에 관한 주장에 관하여 다음의 "2. 고쳐 쓰는 부분" 기재와 같이 제1심 판결을 일부 고쳐 쓰며, 원고의 주장에 대하여 다음의 "3. 추가판단"을 추가하는 외에는 제1심 판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

가. 제1심 판결문 제4면 제17행의 '또한,'부터 같은 면 19행의 '적법한 임대보증금의 증액이라 볼

수도 없다.'까지의 부분, 제5면 제12 내지 16행, 제7면 제12, 13행을 각 삭제하고, 이 부분에 관한 주장 및 판단을 아래와 같이 새로 고쳐 쓴다.

나. 새로 고쳐 쓰는 부분

1) 원고의 주장 요지 피고 B의 임대보증금 증액의 근거가 된 이 사건 임대차계약 제5조가 임대인이 일방적으로 보증금을 인상하고 상대방은 이의를 할 수 없다는 취지라면 위 약정은 주택임대차보호법 제7조, 제10조에 위반하여 무효이고, 임차인인 원고가 피고 B이 이에 근거하여 일방적으로 정한 임대보증금 증액분을 그대로 수용할 의무가 있는 것은 아니다. 다만 피고 B로서는 임차인의 동의를 얻지 않는 이상 주택임대차보호법 제7조 소정의 증액사유가 존재할 때에 임대보증금의 증액을 청구할 수 있는 것인데, 위 피고는 그러한 사유가 존재하지 아니함에도 임대보증금을 증액하여 통보하였는바, 그 증액청구는 주택임대차보호법 제7조, 제10조를 위반하여 부적법하므로 원고가 이에 불응하여 임대보증금을 납부하지 않은 것을 이유로 한 피고 B의 이 사건 임대차계약의 해지 역시 부적법하다.

2) 인정사실 가) 이 사건 임대차계약은 임대보증금의 변경에 관하여 아래와 같이 규정하고 있다.

제5조(임대조건 등의 변경) 원고와 피고 B은 다음 각 호의 1에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비 또는 사용료 체납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료의 조정은 임대주택법 및 주택임대차보호법에서 정하는 바를 위배하여서는 아니된다.

1. 물가 기타 경제적 여건의 변동이 있을 때

2. 피고 B이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때

3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가액에 현저한 변동이 있을 때

제14조(특약) 원고와 피고 B은 제1조 내지 제13조에서 정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약을 정할 수 있으며, 이 특약은 표준계약서의 일부를 구성한다.

[특약사항]

2) 제5조의 규정에 의한 임대조건의 변경은 다음 각 호에 따른다.

ㄱ. 임대차기간은 피고 B이 지정하는 최초 입주개시일로부터 제1조 제1항으로 하되 임대차계약기간 종료시점까지 최초 입주개시일로부터 원고의 편의를 위해 매 1년마다 총 임대보증금 5% 이내에서

인상하기로 하며 최초 입주지정기간 종료 후 2년 6개월 경과시 분양으로 전환할 수 있다.

ㄴ. 피고 B은 임대차 계약기간 1년 경과 후 총 임대보증금의 5% 이내에서 임대보증금을 인상할 경우 원고에게 사전에 통지하고 원고는 피고 B이 제시하는 임대보증금 인상금액을 피고 B이 별도 지정하는 기일 내에 추가 납부하여야 한다. 만약 추가 납부하지 않을 경우 제1조 3항에 의한 연체료를 경과일수에 따라 계산하여 납부하거나 임대차 계약 만료 후 퇴거 및 중도 해약시 원고의 임대보증금 반환시에 공제 후 지급하기로 한다.

ㄷ. 최초 임대차 계약기간 종료전 임대차 재계약은 ㄱ, ㄴ 호에 준하되 자동연장되는 것으로 하고 별도 계약서는 작성하지 않으며 총 임대보증금은 임대보증금 변경내역상 추가 납부한 금액과 최초 임대보증금을 합산한 금액으로 한다.

나) 앞서 본 바와 같이 피고 B은 원고와 같은 34평형 아파트의 임차인들에 대하여 2010년도에 적용되는 임대차보증금을 6,835만 원에서 7,108만 원으로 인상하였고, 2011년도 임대차보증금을 7,392만 원으로 인상하였으며, 이후 2015년도 임대차보증금을 8,832만 원까지 인상하였다.

[인정근거] 갑 제1호증, 갑 제6호증의 1, 3, 4의 각 기재, 변론 전체의 취지

3) 판단 구 임대주택법 제20조 제2항은 "임대주택의 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하는 경우(갱신 및 신규계약을 포함한다)에는 주택임대차보호법 제7조로 정한 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려하여야 한다"고 정하고 있고, 주택임대차보호법 제7조는 "당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다"고 정하고 있으며, 앞서 본 이 사건 임대차계약 제5조 및 특약사항 제2조에서는 임대보증금의 증감사유로 "물가 기타 경제적 여건의 변동이 있을 때" 등을 들고 있다.

이 사건 임대차계약 제5조는 구 임대주택법 및 주택임대차보호법 등 관련 법령에 근거하여 그 범위를 벗어나지 않는 한도에서의 증감청구권을 규정하고 있는 것으로 보이므로, 위 조항 자체가 주택임대차보호법 등을 위반하여 무효로 보이지는 아니한다.

나아가 이 사건 임대차계약에 있어 임대보증금의 증액사유 유무에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약이 체결된 2009년경 이래 소비자 물가지수가 계속하여 상승하고, 그 중 주거 항목의

가격지수가 지속하여 상승하고 있음은 경험칙에 의하여 넉넉히 추인되고, 여기에 이 사건 임대보증금의 인상폭이 이 사건 임대차계약에서 정하거나 관련 법령에서 정한 범위를 벗어나지 않는 점을 보태어 보면, 피고 B의 임대보증금 증액청구가 주택임대차보호법을 위반하여 무효라고 볼 수도 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 추가판단

원고는 피고 B의 이 사건 임대차계약의 해지가 부적법하여 임차인의 지위를 유지하고 있음을 전제로, 구 임대주택법 제21조 제1항에 따른 우선분양전환 청구권 또는 동법 제21조 제8항에 따른 매도청구권에 기하여 피고 B에 대하여 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기청구권이 있다고 주장하나, 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었음은 앞서 인용한 제1심 판결에서 인정한 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구 중 피고 리치개발에 대한 소 부분은 부적법하여 각하하여야 하고, 피고 B에 대한 청구와 피고 리치개발에 대한 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하여야 할 것인바, 이와 결론을 같이하는 제1심 판결은 정당하므로 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장재윤

판사허정훈

판사이연경

별지