

대법원 2005. 4. 29 선고 2005다8002 판결 [건물명도] [공2005.6.1.(227),840]

판시사항

- [1] 임대주택법의 적용을 받는 임대주택의 임대인이 임대차계약을 해지하거나 계약의 갱신을 거절할 수 있는 경우
- [2] 임대주택법 및 이 법이 준용하는 주택임대차보호법 자체에 갱신거절을 제한하는 규정이 없다는 이유로 임대인의 계약 갱신거절 통지가 적법하다고 한 원심판결을, 표준임대차계약서에 정한 적법한 갱신거절 사유의 존부에 관하여 심리하지 아니한 위법을 이유로 파기한 사례

판결요지

- [1] 임대주택법의 적용을 받는 임대주택에 관해서는 건설교통부령이 정하는 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인이 그 임대차계약을 해지하거나 임대계약의 갱신을 거절할 수 있고, 그렇지 아니한 경우에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 이상 특별한 사정이 없는 한 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다.
- [2] 임대주택법 및 이 법이 준용하는 주택임대차보호법 자체에 갱신거절을 제한하는 규정이 없다는 이유로 임대인의 계약 갱신거절 통지가 적법하다고 한 원심판결을, 표준임대차계약서에 정한 적법한 갱신거절 사유의 존부에 관하여 심리하지 아니한 위법을 이유로 파기한 사례.

참 조 조 문

- [1] 임대주택법 제18조, 임대주택법시행규칙 제8조[별지 제10호 서식], 주택임대차보호법 제6조
- [2] 임대주택법 제18조, 임대주택법시행규칙 제8조[별지 제10호 서식], 주택임대차보호법 제6조

재 판 경 과

- 대법원 2005. 4. 29 선고 2005다8002 판결
- 인천지방법원 2004. 12. 17 선고 2004나7668 판결
- 인천지방법원 2004. 6. 4 선고 2004가단15637 판결

참 조 판 례

- [1] 대법원 1991. 10. 22. 선고 91다22902 판결(1984,520), 대법원 1994. 1. 11. 선고 93다27161 판결(1988,189), 대법원 1999. 6. 25. 선고 99다6708, 6715 판결(1992,1037)

따 릇 판 례

대법원 2020. 5. 28 선고 2020다202371 판결, 대법원 2005. 7. 28 선고 2004다45967 판결,
대법원 2005. 7. 22 선고 2004다45998 판결

전 문

【원고,피상고인】 이○숙

【피고,상고인】 서×열

(소송대리인 대한법률구조공단 담당변호사 차▽경)

【원심판결】 인천지법 2004. 12. 17. 선고 2004나7668 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

원심은 그 채용 증거들을 종합하여, 피고가 2000. 11. 15. 소외 뉴코아채권단임대 주식회사로부터 임대주택법상 5년의 임대의무기간이 경과한 임대주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 2000. 11. 1.부터 2001. 10. 31.까지 보증금 12,689,000원, 월 임료 193,300원에 임차한 사실 및 원고가 2001. 12. 4. 소외 회사로부터 매입한 이 사건 건물의 소유권이전등기를 경료하면서 그 임대사업자의 지위를 승계한 사실 등 판시 사실들을 인정한 다음, 약정 임대차기간이 2년 미만인 위 임대차계약은 임대차기간 개시일로부터 2년이 되는 2002. 10. 31. 이후에도 동일한 조건으로 2004. 10. 31.까지 갱신되었다 할 것인데, 원고가 위 임대차 계약의 갱신을 거절하는 뜻을 적은 2004. 9. 17.자 이 사건 항소심 답변서가 위 갱신기간 말일 이전 6월부터 1월 사이인 2004. 9. 24.

피고에게 송달된 이상, 위 임대차계약은 2004. 10. 31. 기간 만료로 종료되었다고 판단하고, 피고의 항변, 즉, 임대주택법의 적용을 받는 임대주택의 경우 임대주택법 제18조에 따라 건설교통부가 마련한 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호 소정의 사유가 있어야만 주택임대차보호법 제6조 제1항의 갱신거절의 통지를 할 수 있다는 주장에 대하여는, 임대주택법 제3조는 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 같은 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 주택건설촉진법 및 주택임대차보호법을 적용하도록 규정하고 있는데, 주택임대차보호법 제6조 제1항은 갱신거절의 사유를 제한하지 아니하고 있다는 이유를 들어 배척함으로써, 원고의 피고에 대한 이 사건 건물명도 청구를 인용하였다.

그러나 임대주택법 제18조 제1, 3항에 의하면 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 하고, 임대사업자와 임차인은 위 표준임대차계약서를 사용하여 체결된 임대차계약을 준수하여야 하는바, 위 조항에 따라 제정된 표준임대차계약서(같은법시행규칙 제8조, 서식 제10호) 제10조 제1항은 임차인이 같은 항 각 호 중 하나에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 임대인은 당해 임대계약을 해지하거나 임대계약의 갱신을 거절할 수 있다고 규정하고 있으므로, 임대주택법의 적용을 받는 임대주택에 관해서는 위 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인이 그 임대차계약을 해지하거나 임대계약의 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 1994. 1. 11. 선고 93다27161 판결 및 1999. 6. 25. 선고 99다6708, 6715 판결 각 참조). 따라서 원고가 주택법 제16조의 규정에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 임대주택인 이 사건 주택의 임대차계약 갱신을 거절하는 데 있어서도 위 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호 중 하나에 해당하는 사정이 있어야 할 것이므로, 원심으로서는 이러한 사정의 유무를 따져 보았어야 할 것이다.

그럼에도 불구하고, 원심은 적법한 갱신거절 사유의 존부에 관하여 심리하지 아니한 채 임대주택법 및 이 법이 준용하는 주택임대차보호법 자체에 갱신거절을 제한하는 규정이 없다는 이유만으로 원고의 위 계약 갱신거절 통지가 적법하다고 속단하고 말았으니, 이러한 원심의 조치에는 임대주택법의

적용을 받는 임대차계약의 갱신거절에 관한 법리를 오해한 나머지 계약 갱신거절 사유에 관하여 심리·판단하지 아니함으로써 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다 할 것이고, 따라서 피고가 이 점을 지적하여 상고이유로 내세운 주장은 이유 있다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

대법관 이용우(재판장) 이규홍 박재윤(주심) 양승태