

대법원 2011. 9. 8 선고 2011다54 판결 [건물명도등] [공2011하, 2075]

판 시 사 항

부도임대주택을 매입한 자가 ‘부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법’제10조 제4항에 따라 임차인에게 종전 임대조건으로 임대차계약을 체결할 것을 청약하였음에도 이를 거절하는 등으로 임차인이 종전 임대조건으로는 임대차계약을 체결하지 아니할 뜻을 명확히 한 경우, 위 조항에 따른 임대차계약 체결의무가 소멸하는지 여부(적극)

판 결 요 지

‘부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법’제10조 제4항은 “주택매입사업시행자 외의 자가 부도임대주택을 매입한 경우에는 당해 부도임대주택의 임차인(임대주택법 제19조를 위반하지 아니한 임차인으로 동일 임대주택에의 계속 거주를 희망하는 경우에 한한다)에게 3년의 범위 이내에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 종전에 임차인과 임대사업자가 약정한 임대조건으로 임대하여야 한다.”라고 하여, 주택매입사업시행자 외의 자가 부도임대주택을 매입한 경우에 부도임대주택을 매입한 자에게 임차인과 사이에 그 주택을 종전 임대차계약과 동일한 조건으로 임대할 의무를 부과하고 있을 뿐, 당해 부도임대주택에서 거주하는 임차인의 요구에 따라 임대차계약이 당연히 성립한 것으로 보도록 규정하거나, 임차인에게 종전 임대조건보다 유리한

조건으로 임대하도록 요구할 권리를 부여하고 있지 않다. 따라서 부도임대주택을 매입한 자는 임차인이 임대주택에서 계속 거주하기를 희망하는 경우에 한하여 임차인과 3년의 범위내에서 종전 임대조건으로 임대차계약을 체결할 의무가 있으나, 부도임대주택을 매입한 자가 임차인에게 종전 임대조건으로 임대차계약을 체결할 것을 청약하였음에도 이를 거절하는 등으로 임차인이 종전 임대조건으로는 임대차계약을 체결하지 아니할 뜻을 명확히 하였다면 부도임대주택을 매입한 자의 위 조항에 따른 임대차계약 체결 의무는 소멸한다고 보아야 한다.

참 조 조 문

부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 제10조 제4항

재 판 경 과

대법원 2011. 9. 8 선고 2011다54 판결

춘천지방법원 강릉지원 2010. 12. 10 선고 2010나887 판결

전 문

【원고,피상고인】 주식회사 태성하우스

【피고,상고인】 피고

【원심판결】춘천지방법원 강릉지원 2010. 12. 10. 선고 2010나887 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 본다.

1.상고이유 제1점에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 원고가 ○○아파트(변경 전 명칭: ○○아파트,이하 ‘이 ○○아파트’라 한다)중 피고가 임차하여 거주하던 원심판결 별지목록 ○○아파트(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 소유권을 부동산임의경매절차를 통하여 취득한 것은 적법하고,그것이 피고가 이 사건 건물에 대하여 가지는 임대주택법 제22조 제1항에 기한 우선매수권을 침해하는 것이라고 볼 수 없다고 판단하였다. 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면,원심의 판단은 정당하고,거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 임대주택법 제22조 제1항에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2.상고이유 제2점에 대하여

부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 제10조 제4항은 “주택매입사업시행자외의 자가 부도임대주택을 매입한 경우에는 당해 부도임대주택의 임차인(임대주택법 제19조를 위반하지 아니한 임차인으로 동일 임대주택에의 계속 거주를 희망하는 경우에 한한다)에게 3년의 범위 이내에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 종전에 임차인과 임대사업자가 약정한 임대조건으로 임대하여야 한다.”라고 하여 주택매입사업시행자 외의 자가 부도임대주택을 매입한 경우에 있어 부도임대주택을 매입한 자에게 임차인과 사이에 그 주택을 종전 임대차계약과 동일한 조건으로 임대할 의무를 부과하고 있을 뿐,당해 부도임대주택에서 거주하는 임차인의 요구에 따라 임대차계약이 당연히 성립한 것으로 보도록 규정하거나,임차인에게 종전 임대조건보다 유리한

조건으로 임대하도록 요구할 권리를 부여하고 있지 않다. 따라서 부도임대주택을 매입한 자는 임차인이 그 임대주택에서 계속 거주하기를 희망하는 경우에 한하여 임차인과 사이에 3년의 범위 내에서 종전의 임대조건으로 임대차계약을 체결할 의무가 있으나, 부도임대주택을 매입한 자가 임차인에게 종전 임대조건으로 임대차계약을 체결할 것을 청약하였음에도 이를 거절하는 등으로 임차인이 종전 임대조건으로는 임대차계약을 체결하지 아니할 뜻을 명확히 하였다면 부도임대주택을 매입한자의 위 조항에 따른 임대차계약 체결 의무는 소멸한다고 보아야 한다.

원심은 그 채용 증거에 의하여, 원고가 부도공공건설임대주택인 이 사건 건물을 부동산임의경매절차에서 취득한 후 임차인이던 피고에게 2009.3.16.경과 2009.4.23.경 2회에 걸쳐 재계약 여부를 통보하여 줄 것을 요청하자, 피고는 같은 달 29일 원고에게 “원고의 소유권 취득은 무효이다. 원고는 이 사건 건물을 취득하면서 설정한 근저당권의 피담보채무를 전액 변제한 후에 감가상각과 주택의 하자를 고려하여 인하된 임대차보증금과 차임을 지급받거나, 보증금에 국민주택기금대출금 이자율을 적용하여 전환한 월 차임을 지급받는 것으로 수정된 계약조건을 제안하여야 한다.”라고 회신하였고, 원심 변론종결 시까지도 피고의 입장에는 변함이 없는 사실을 인정한 다음, 위 인정 사실에 의하면, 피고는 종전의 임대조건으로 임대차계약을 체결하자는 원고의 청약을 거절하였다고 보아야 하고, 이로써 위 조항에 따른 원고의 임대차계약 체결 의무는 소멸하였다고 판단하였다.

위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙 위반이나 부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 제10조 제4항에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

3. 상고이유 제3점에 대하여

원심은, 원고가 동창주택건설 주식회사와 동일체이거나 위 회사로부터 임대사업자의 지위를 승계하였다고 볼 증거가 부족하다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙 위반 등의 위법이 없다.

4. 상고이유 제4점에 대하여

원심은 그 채용 증거에 의하여 인정되는 그 판시와 같은 사실에 의하여 ○○아파트관리사무소는 삼원 주식회사가 운영하는 영업의 상호에 불과하거나 그렇지 않더라도 필요한 절차를 거쳐 적법하게 이 ○○아파트의 관리업무를 위임 내지 위탁받았다고 보아야 하므로 이 ○○아파트의 관리비를 징수할 권한이 있다고 판단한 다음, 원고는 2010.6.16. ○○아파트 관리사무소로부터 이 ○○아파트 관리규약 제50조 제3항의 ‘관리비 등은 사용자가 납부하지 않는 경우 소유자가 납부하여야 한다’는 규정에 따라 피고의 미납관리비에 대한 소유자로서의 납부 요구를 받고 그 관리비를 대신 납부하였으므로 피고를 상대로 이를 구상할 수 있다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙 위반이나 구상권에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

5. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 민일영(재판장) 김능환(주심) 안대희 이인복