

제주지방법원 2017. 7. 20 선고 2016가합12379 판결 [임차권존재확인청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

피고한국토지주택공사

변론 종결2017. 6. 29.

판결 선고2017. 7. 20.

주 문

1. 원고들의 각 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들과 피고 사이에, 별지 표 '임차 목적물'란 기재 각 아파트에 관하여, 임차보증금은 별지 표 '임차보증금'란 기재 각 금액, 차임은 별지 표 '차임'란 기재 각 금액, 임대차기간은 2016. 3. 1.부터 2018. 2. 28.까지로 하는 각 임차권이 원고들에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 정부의 공공기관 지방 이전 방침에 따라 서귀포 혁신도시로 이전한 공공기관 종사자이고, 피고는 주택 건설, 공급, 관리 업무를 수행하는 공기업으로서 F블록 공공임대아파트를 공급하는 사업자이다.

나. 피고가 2012. 5. 25. F블록 공공임대아파트(10년 임대 후 분양전환되는 아파트이다)에 대한 입주자모집공고(이하 '이 사건 공고'라 한다)를 하였고, 이 사건 공고 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

○ 지방이전 공공기관 종사자 특별공급 대상자는 거주요건, 주택소유여부(단, 제주도에 주택을 소유한 경우 제외)와는 해당 없으나, 공공임대 신청 시 무주택자에게 우선적으로 공급함

- 순위별(1~3순위) 신청 접수 일정이 상이하므로 신청일정 확인 후 청약

○ 제주서귀포혁신도시 이전기관 종사자 및 설치기관 종사자 특별공급

- 신청자격

입주자모집공고일(2012. 5. 25.) 현재 「주택공급에 관한 규칙」 제19조의5 및 「지방이전 공공기관 종사자 등에 관한 주택특별공급 운영 기준」에 의하여 해당기관에서 주택특별공급 대상으로 확인하여 '주택특별공급대상자 확인서'를 발급받는 자(제주도에 주택을 소유하고 있는 경우에는 특별공급대상에서 제외)

- 당첨자 선정방법

제1순위 : 주택을 소유하지 않은 세대(세대원 전원)에 속한 사람

제2순위 : 1호 또는 1세대의 주택을 소유한 세대(세대원 전원)에 속한 사람

제3순위 : 제1순위와 제2순위에 해당되지 않는 사람

원고들이 제1순위 무주택 세대주 자격으로 청약신청을 하여 별지 표 기재 각 공공임대아파트(이하 '이 사건 각 아파트'라 한다)를 공급받고 피고와 임대차계약을 각 체결하였다(원고들과 피고가 체결한 각 임대차계약을 합하여 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다).

다. 원고들과 피고가 이 사건 각 임대차계약을 체결하면서 작성한 임대차계약서를 보면, 계약 일반조건으로 다음과 같은 조항을 두고 있다.

제10조 ① 임차인이 다음 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

7. 주택법 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차 계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 주택공급에 관한 규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.

라. 이 사건 각 임대차계약이 2016. 2. 29. 기간만으로 종료되었고(원고들이 피고와 이 사건 각 임대차계약을 체결한 시점은 서로 다르지만, 계약기간의 종기는 2016. 2. 29.로 동일하다), 피고가 원고들에게 다음과 같이 원고들 본인 또는 세대원이 이 사건 각 아파트 외 다른 주택 소유권을 취득하였다는 이유로, 공공주택 특별법 시행령 제47조 및 임대차계약서 제10조에 따라 이 사건 각 임대차계약에 대한 재계약 거절 통지를 하였다.

A	원고 A가 2012. 12. 27. 배우자인 G와 공유로 서울 동작구 H아파트 제101동 제1층 제101호를 취득하였다.
B	원고 B의 배우자인 I이 2014. 7. 17. 용인시 기흥구 J건물 제105동 제11층 제1103호를 취득하였다.
C	원고 C이 2013. 1. 10. 동생 K과 공유로 군포시 L 제1층 제101호를 취득하였다.
D	원고 D의 배우자 M가 2014. 10. 1. 성남시 분당구 N건물 제702동 제20층 제2004호를 취득하였다.
E	원고 E이 2013. 7. 22. 대전 서구 O아파트 제206동 제4층 제404호를 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장에 대한 판단

가. 주장 취지

지방이전 공공기관 종사자 등에 관한 주택특별공급 운영기준 제7조 및 이 사건 공고 내용 등에 따르면 지방이전 공공기관 종사자가 이전 지역 내에 주택을 소유하는 경우가 아니라면 주택을 특별 공급받을

수 있다. 피고 주장대로라면 2순위 또는 3순위로 공급받은 임차인은 입주 시부터 계속 주택을 소유해도 계약의 갱신이 가능한 반면에, 1순위로 공급받은 임차인은 입주 전후에 주택을 소유한 사정으로 계약의 갱신이 불가능한 결과가 초래돼 오히려 형평에 반한다. 이러한 사정 등에 비추어 보면 이 사건 각 임대차계약 제10조 제1항 제7호에서 갱신 거절 사유로 규정한 '다른 주택을 소유하게 된 경우'란 '제주 지역 내 다른 주택을 취득하는 경우'로 제한적으로 적용해야 한다. 따라서 피고의 갱신 거절은 효력이 없으므로 이 사건 각 임대차계약에 따른 임차권이 존재함의 확인을 구한다.

나. 판단

이 사건 공고 내용에 따르면 지방이전 공공기관 종사자가 해당 이전지역(제주도) 내에 주택을 소유한 경우에는 특별 공급을 받을 자격 자체가 없다. 특별 공급 당시 원고들은 1순위 무주택 세대주 자격으로 공급받은 것이고 1순위 무주택 세대주의 수가 특별 공급 대상 아파트 수를 초과하였다면 2순위와 3순위에 해당하는 공공기관 종사자는 특별 공급을 받을 수가 없었다. 또한 특별 공급 당시 2순위나 3순위에 해당하는 공공기관 종사자들도 피고와 특별 공급받은 아파트에 관하여 임대차계약을 체결할 때 임대차계약 기간 중 원래 가지고 있던 주택 외에 다른 주택을 소유하게 된 경우에는 피고가 계약의 갱신을 거절할 수 있도록 규정하고 있다. 이러한 사정에 비추어 보면 이 사건 각 임대차계약 제10조 제1항 제7호에서 갱신 거절 사유로 규정한 '다른 주택을 소유하게 된 경우'를 '제주 지역 내 다른 주택을 취득하는 경우'로 제한해서 적용해야 할 근거도 없고 그렇게 적용하지 않을 경우 2순위나 3순로 공급받은 사람에 비해 1순위로 공급받은 원고들에게 부당한 결과를 초래한다고 볼 수도 없다. 따라서 피고가 이 사건 각 임대차계약의 갱신을 거절한 것은 정당하므로 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장은 모두 받아들일 수가 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 각 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사서현석

판사김봉준

판사서영우

별지