

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2019다227732 계약해지무효확인의 소
원고, 상고인 원고
소송대리인 변호사 편권일 외 1인
피고, 피상고인 한국토지주택공사
소송대리인 변호사 김준엽
원 심 판 결 수원지방법원 2019. 4. 2. 선고 2018나72468 판결
판 결 선 고 2022. 2. 10.

주 문

원심판결을 파기한다.

제1심 판결을 취소하고, 이 사건 소를 각하한다.

소송총비용은 각자가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단하기 전에 직권으로 판단한다.

1. 공공임대주택의 임대차계약 해제·해지와 확인의 이익

가. 확인의 소는 원칙적으로 분쟁의 당사자 사이에 현재의 권리 또는 법률관계에 관하여 확정할 이익이 있는 경우에 허용되고 과거의 법률관계는 확인의 소의 대상이 될 수 없다(대법원 1996. 5. 10. 선고 94다35565, 35572 판결 등 참조).

나. 「공공주택 특별법」 제49조의3 제1항은 '공공주택사업자는 임차인이 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.'고 정하면서 그 제7호로 '공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우'를 들고 있다. 그 위임에 따라 구 「공공주택 특별법 시행령」(2018. 2. 9. 대통령령 제28630호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 '구 시행령'이라 한다) 제47조 제2항 제4호는 '공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우'로서 '공공임대주택의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.'고 정하면서 그 가목에서 '상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보 받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우'를 들고 있다.

위와 같은 규정의 문언과 취지에 비추어 보면, 구 시행령 제47조 제2항 제4호 가목에서 정한 '통보받은 날부터 6개월'의 기간은 임차인을 보호하기 위해 특별히 부여한 법정유예기간에 해당한다. 따라서 임차인이 계약기간 만료일 전 6개월 이내에 위 통보를 받아 해당 주택의 처분 여부가 확정되지 않은 채로 계약기간 만료일이 도래해도 유예기간이 남아있는 경우에는 공공주택사업자는 그 사유로 임대차계약 갱신을 거절할 수 없다. 다만 임대차계약이 갱신된 이후라도 기존 통보를 받은 날부터 6개월이 지난 시점에도 여전히 임차인이 해당 주택을 처분하지 않은 경우에는 공공주택사업자는 임

대차계약을 해제·해지할 수 있다고 보아야 한다.

2. 사실관계

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외인은 2006. 6. 12. 공공주택사업자인 피고와 공공주택 특별법에 따른 공공임대주택인 이 사건 아파트를 임차하는 계약을 체결하였고, 그 계약서 제10조 제1항에 「공공주택 특별법」 제49조의3 제1항과 구 시행령 제47조 제2항 제4호와 같은 내용의 규정을 두고 있다. 원고는 2011. 5. 3. 피고, 소외인과 위 계약상 임차인의 권리의무를 승계하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 2011. 8. 31.부터 2년 단위로 이 사건 임대차계약을 갱신하였다.

나. 피고는 임대차계약 기간 만료일(2017. 8. 31.)을 앞둔 2017. 7. 12. 원고에게 '원고의 배우자가 유주택자로 판명되었으므로, 2017. 7. 20.까지 소명을 신청하고 만일 위 기한 내 소명되지 않을 경우 갱신부적격자로 최종 확정되어 갱신계약자격이 상실된다.'는 통지를 하였고, 위 통지는 2017. 7. 21. 원고에게 도달하였다. 이후 피고는 2017. 7. 28. 원고에게 '갱신계약 부적격 사유(유주택)가 소명되지 않아 갱신계약이 불가능하고, 별도의 통보 없이 2017. 8. 31. 임대차계약이 종료되며, 다만 임대차계약 종료일부터 6개월 이내에 주택처분 시 갱신계약을 할 수 있으니 갱신계약 의사가 있는 경우 반드시 기한 내 처분 및 갱신계약 체결을 하라.'는 통지를 하였다.

다. 원고는 선택적으로 피고가 원고에게 한 2017. 8. 31. 자 계약해지 또는 2017. 7. 28. 자 갱신거절 의사표시의 무효 확인을 구하는 이 사건 소를 제기하였다. 피고는 이 사건이 계속 중이던 2018. 8. 27. 유예기간 안에 원고가 배우자 주택을 처분하지 않았다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지가 기재된 준비서면을 원심법원에

제출하였고 위 준비서면은 그 무렵 원고에게 송달되었다. 원심 제2회 변론기일에서 진술된 2019. 3. 18. 자 원고 준비서면에는 '원고 배우자 보유의 주택은 매우 노후하여 처분이 어려운 상태'라는 내용이 기재되어 있다.

3. 이 사건에 대한 판단

이러한 사실을 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 다음과 같은 결론이 도출된다.

가. 원고는 이 사건 임대차계약 만료일인 2017. 8. 31.부터 6개월 이내인 2017. 7. 21. 구 시행령 제47조 제2항 제4호 가목에 해당하는 통보를 받았다. 이에 따라 해당 주택의 처분 여부가 확정되지 않은 채로 계약기간 만료일이 도래해도 유예기간이 남아 있으므로, 피고는 그 사유로 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2017. 8. 31. 갱신되었다고 보아야 한다.

나. 다만 임대차계약이 갱신된 이후라도, 원고가 기존의 통보를 받은 2017. 7. 21.부터 6개월이 지난 시점에 이르기까지 여전히 해당 주택을 처분하지 않았다면 피고는 임대차계약을 해제·해지할 수 있는데, 위에서 보았듯이 피고는 2018. 8. 27. 원고가 해당 주택을 여전히 처분하지 않았다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였다.

다. 피고의 위 해지에 따라 원·피고 사이의 임대차계약 관계가 종료된 이상, 이 사건 임대차계약이 갱신되기 전에 있었던 피고의 갱신거절 의사표시나 계약해지에 관하여 무효 확인을 구하는 것은 과거의 법률관계에 대하여 무효 확인을 구하는 것으로서 확인의 이익이 없다. 나아가 기록을 살펴보더라도, 이러한 과거의 법률관계가 현재의 권리 또는 법률상 지위에 영향을 미치고 있어 확인판결을 받을 필요가 있다는 특별한 사정을 발견할 수도 없다.

4. 결론

상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하되, 이 사건은 대법원이 직접 재판하기에 충분하므로 민사소송법 제437조에 따라 자판하기로 하여, 제1심 판결을 취소하고 이 사건 소를 각하하며, 소송총비용은 각자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	노정희
주 심	대법관	김재형
	대법관	안철상
	대법관	이흥구