

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다223781 대출금등
원고, 피상고인 롯데카드 주식회사
피고, 상고인 피고
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2020. 2. 7. 선고 2019나32919 판결
판 결 선 고 2020. 7. 9.

주 문

원심판결 중 부동산 인도청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 이 사건 아파트 인도청구 부분

가. 원심은 이 사건 임대차계약이 2018. 1. 31. 후에 갱신되었다 하더라도 이 사건 근질권설정계약 제3조 제10호에 따라 원고에게 대항할 수 없으므로 이 사건 임대차계

약은 2018. 1. 31. 기간만료로 종료되었고, 원고는 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 반환채권에 관한 근질권자로서 임대인인 한국토지주택공사에 대하여 위 임대차보증금 반환채권을 직접 청구할 수 있다고 보아, 그 채권 보전을 위하여 한국토지주택공사를 대위하여 피고를 상대로 구한 이 사건 아파트의 인도청구를 인용하였다.

나. 1) 그러나 이 사건 임대차계약이 2018. 1. 31. 기간만료로 종료되었음을 전제로 한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

2) 구 민간임대주택에 관한 특별법(2018. 8. 14. 법률 제15730호로 개정되기 전의 것, 이하 '민간임대주택법'이라고 한다) 제3조는 민간임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 민간임대주택법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 주택임대차보호법을 적용한다고 규정하고 있다. 주택임대차보호법 제4조 제1항 본문은 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보도록 규정하고 있으며, 같은 법 제6조 제1, 2항은 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보고 이때 임대차의 존속기간은 2년으로 보도록 규정하고 있다.

또한, 민간임대주택법 제45조는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때에는 임대사업자가 임대 의무기간 동안에도 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다고 규정하고 있다. 이러한 법률의 위임에 따른 구 민간임대주택에 관한 특별법 시행령(2018. 7. 16. 대통령령 제29045호로 개정되기 전의 것, 이하 '민간임대주택법 시행령'이라고 한다) 제35조는 임차인이 같은 조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대사업자는 민

간임대주택법 제45조 제1항에 따라 임대 의무기간 동안에도 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다면서, 이러한 사유 중 하나로 제6호에서 '민간임대주택법 제47조에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우'를 들고 있다. 그리고 민간임대주택법 제47조 제1항은 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다고 규정하고 있다. 위 조항에 따라 정해진 표준임대차계약서[구 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙(2019. 2. 27. 국토교통부령 제601호로 개정되기 전의 것) 제20조 제1항 제1, 2호, 서식 제24, 25호]도 임차인이 해당 조문 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 당해 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다고 규정하고 있다. 이러한 표준임대차계약서에 규정된 사유들은 민간임대주택법 시행령 제35조 각 호의 사유와 실질적으로 내용이 동일하다.

앞서 본 규정들은 임차인의 주거생활 안정을 보장하기 위하여 임대사업자가 민간임대주택에 관한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 그 갱신을 거절하는 것을 제한하기 위한 것으로서 그 제정 목적과 입법 취지 등에 비추어 이에 위반되는 약정의 사법적 효력을 배제하는 강행규정으로 보아야 한다. 따라서 민간임대주택법의 적용을 받는 민간임대주택에 관하여 주택임대차보호법 제6조 제1, 2항에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되는 경우 당사자가 별도로 임대차기간을 2년 이상으로 정하기로 약정하는 등 특별한 사정이 없는 한 그 임대차기간은 2년이 된다고 보아야 한다. 그리고 임대인은 민간임대주택법 시행령 제35조 내지 임대차계약의 갱신거절 등에 관한 표준임대차계약서 해당 조문의 각 호 중 어느 하나에 해당하는 사유가 존재하는 경우라야 그 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있으며, 그렇지 아니한

경우에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 이상 특별한 사정이 없는 한 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 보아야 한다(대법원 2020. 5. 28. 선고 2020다 202371 판결 등 참조). 나아가 임대인에게 임대차계약의 갱신을 적법하게 거절할 수 있는 사유가 존재하더라도, 임대인이 반드시 임대차계약의 갱신을 거절하여야 하는 것은 아니다. 임대인에게 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 권한이 발생한 뒤에라도 임차인은 임대인이 실제로 그러한 의사표시를 하기 이전에 갱신거절의 사유를 해소시킴으로써 임대인의 갱신거절 권한을 소멸시킬 수 있다.

3) 원심판결 이유와 기록에 의하면, 한국토지주택공사는 임대차기간이 2018. 1. 31.까지로 정해진 이 사건 임대차계약을 갱신하기 위하여 재계약에 따른 증액보증금의 납부 및 계약체결을 피고에게 요청하였고, 당시 보증금 증액을 조건으로 임대차계약 갱신의사를 가지고 있었던 사실, 피고 역시 2018. 1. 31.이 지난 후의 기간분에 대해서도 한국토지주택공사에 차임을 지급한 바 있고, 2019년 무렵에는 미납된 증액보증금과 관리비를 납부하기 시작한 것을 비롯하여 2019. 3. 29. 한국토지주택공사 앞으로 2,034,200원 및 191,720원을 각 송금하였으며, 이 사건 제1심 변론종결일인 2019. 4. 10.을 기준으로 피고가 미납한 증액보증금 및 관리비가 더는 존재하지 않게 된 사실, 피고는 원심 변론종결일인 2019. 12. 6.까지도 이 사건 아파트에서 거주하고 있고, 한국토지주택공사가 발급한 2018. 7. 13.자 계약사실확인원에는 이 사건 임대차계약에 따른 피고의 임대차기간이 2018. 2. 1.부터 2020. 1. 31.까지이고 피고는 입주자격을 충족하여 갱신계약이 진행 중이라고 기재되어 있는 사실을 알 수 있다.

위와 같은 사실관계에 의하면, 한국토지주택공사는 원심 변론종결일까지 임차인인 피고를 상대로 민간임대주택법 시행령 제35조 내지 임대차계약의 갱신거절 등에 관한

표준임대차계약서의 해당 조문에 나오는 각 호의 사유를 제시하면서 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하겠다는 의사표시를 한 바가 없고, 오히려 이 사건 임대차계약이 2018. 2. 1.부터 갱신되어 여전히 존속 중임을 전제로 증액보증금 등의 납부를 피고에게 구하였을 뿐이며, 피고는 이러한 청구에 따른 이행을 이미 마친 상태라고 할 것이다. 그러므로 한국토지주택공사는 임대인으로서 2018. 1. 31.부로 종료될 예정이던 이 사건 임대차계약에 대한 갱신거절을 더 이상 주장할 수 없게 되었다고 보는 것이 타당하다.

또한, 채권자대위권은 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사하는 것이므로, 제3채무자는 채무자에 대하여 가지는 모든 항변사유로써 채권자에게 대항할 수 있으나, 채권자는 채무자 자신이 주장할 수 있는 사유의 범위 내에서 주장할 수 있을 뿐, 자기와 제3채무자 사이의 독자적인 사정에 기한 사유를 주장할 수는 없다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다4787 판결 참조). 이 사건 임대차계약에 관하여 갱신거절이 이루어진 것으로 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같고, 이는 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료된 것임을 전제로 한국토지주택공사를 대위하여 이 사건 아파트의 인도를 구하는 원고에 대해서도 마찬가지이다. 원고와 피고 사이의 독자적인 사정에 해당하는 이 사건 근질권설정계약 제3조 제10항, 즉 "설정자는 채권자의 동의 없이 임대인과 임대차계약의 연장, 갱신이 불가하며 임대차계약의 연장, 갱신의 경우에는 반드시 채권자의 사전동의를 얻어야 효력이 발생합니다."라는 규정을 들어 이와 달리 볼 수 없다. 그리고 임대인이 별도로 갱신거절을 하지 아니함에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되는 결과가 발생하는 것은, 질권의 목적인 임대차보증금반환채권 자체가 아니라 이를 발생시키는 기본적 계약관계에 관한 사유에 속할 뿐만 아니라, 질권설정자인 임차인이 위 채권자

체의 소멸을 목적으로 하거나 질권자의 이익을 해하는 변경을 한 것으로도 볼 수 없다. 그러므로 이 경우에는 민법 제352조의 제한을 받지 아니한다.

4) 그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로 이 사건 임대차계약이 갱신되지 아니한 채 2018. 1. 31. 기간만료로 종료되었다고 보아 이 사건 아파트의 인도청구를 인용하였다. 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 민간임대주택에 관한 임대차계약 갱신 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 이 사건 대출금 청구 부분

피고는 원심판결 전부에 대하여 상고하였으나, 이 부분에 관하여는 상고장과 상고이유서에 구체적인 불복이유의 기재가 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 부동산 인도청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김재형

 대법관 민유숙

주 심 대법관 이동원

 대법관 노태악