

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2026다203203 손해배상(기)

원고, 피상고인 원고

소송대리인 변호사 김조영 외 1인

피고, 상고인 피고

소송대리인 법무법인 에이블

담당변호사 배삼순 외 2인

원 심 판 결 서울서부지방법원 2026. 4. 10. 선고 2025나1348 판결

판 결 선 고 2026. 9. 10.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호[임대인(임대인의 직계존속·직계

비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우]의 사유로 임대차계약의 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다(주택임대차보호법 제6조의3 제5항).

주택임대차보호법 제6조의3 제5항의 '정당한 사유'가 인정되기 위해서는, 임대인이 갱신거절 당시에는 예측할 수 없었던 사정으로 인하여 제3자에게 목적 주택을 임대하였어야 하고, 제3자에게 목적 주택을 임대하는 것이 불가피하였어야 한다. 위와 같은 정당한 사유가 있었다는 점에 대한 증명책임은 임대인에게 있다.

원심은, 갱신거절 당시 예측할 수 없었던 피고 소유 다른 부동산 임차인의 임대차보증금 반환 요구로 인하여 불가피하게 이 사건 아파트를 제3자에게 임대한 것이라는 피고의 주장에 대하여, 주택임대차보호법 제6조의3 제5항의 정당한 사유는 임대인인 피고가 증명하여야 하는데, 피고가 주장하는 사정은 갱신거절 당시 예측할 수 없었던 사정이 아니고 이 사건 아파트를 제3자에게 임대하는 것이 불가피하지도 않았다는 이유로, 피고가 제3자에게 주택인 이 사건 아파트를 임대한 행위에 주택임대차보호법 제6조의3 제5항의 정당한 사유가 있다고 볼 수 없다고 판단하였다. 원심의 판단에 주택임대차보호법 제6조의3 제5항의 '정당한 사유'에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

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

재판장      대법관      박영재

              대법관      오경미

주   심      대법관      권영준

              대법관      엄상필