



문서번호 : 23-01-민생위-02

수 신 : 각 언론사

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

제 목 : [논평] 실거주를 이유로 계약갱신청구를 거절하고 매도한 임대인에 대하여
불법행위책임을 인정한 법원의 판결을 환영한다.

전송일자 : 2023. 1. 25.(수)

전송매수 : 총 3매

실거주를 이유로 계약갱신청구를 거절하고 매도한 임대인에 대하여 불법행위책임을 인정한 법원의 판결을 환영한다.

1. 서울중앙지방법원은 2022년 12월 14일 임차인의 계약갱신청구에 대해 실거주를 이유로 갱신을 거절한 후 실제로 거주하지 않은 채 주택을 매도한 임대인에 대하여 손해배상책임을 인정하는 판결을 선고하였다(서울중앙지방법원 2022. 12. 14. 선고 2022가단5113218 판결). 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회는 계약갱신청구권 행사를 제대로 보호받지 못한 세입자에 대하여 손해배상을 인정한 위 판결을 환영한다.

2. 2020년 7월 주택 임대료 급등에 따른 임차가구의 주거 불안과 주거비 부담 가중으로부터 임차인의 안정적인 주거를 보장하기 위하여 주택임대차보호법에 계약갱신청구권이 새로 도입되었다. 특히 개정법은 임대인이 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 함으로써(제6조의3 제5항 및

제6항) 임차인의 계약갱신청구권 행사를 실질적으로 보장하고자 하였다. 다만 개정법에는 임대인이 실거주를 사유로 갱신거절을 한 뒤 제3자에게 매매한 경우에 대해서는 규정을 두고 있지 않아 이 경우에도 손해배상이 인정되는지에 대해 해석상 이견이 있었으나, 우리 위원회는 법 개정 초기부터 매매의 경우도 임차인의 계약갱신청구권을 침해하는 불법행위에 해당하므로 임대인이 민법 제750조에 따른 불법행위책임을 부담한다는 입장을 분명히 해왔다.

3. 법원은 이번 판결에서 임대인의 실거주를 이유로 한 갱신거절이 아직 발생하지 아니한 장래의 사태에 관한 임대인의 주관적 의도를 그 내용으로 하고 있고 임차인 측에서 그 사유 발생 여부를 정확히 알기 어려운 사정이 있어 이를 제한 없이 인정한다면 위 사유로 인한 갱신 거절이 남용되어 사실상 계약갱신요구권의 의미가 퇴색할 우려가 있다고 밝히면서, '실제 거주 사유로 갱신을 거절한 임대인이 실제로 거주하지 않고 제3자에게 목적 주택을 매도한 경우'의 임대인의 행위는 '임대인의 임차인이 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다'는 내용의 주택임대차보호법 제6조의3 제1항을 위반한 행위로 보기에 충분하다고 판시하였다. 이는 그동안 우리 위원회가 밝혀온 위 입장에 부합할 뿐만 아니라 계약갱신청구권의 입법 취지와 조문 해석에 비추어보더라도 당연한 판결이라고 할 것이다.

4. 특히 최근 법원이 임대인의 실거주를 이유로 한 갱신거절과 관련하여 임대인이 실거주를 주장하기만 하면 갱신거절을 인정하고 이와 반대되는 사실을 임차인에게 입증하게 하거나 임차인이 이미 계약갱신청구를 한 후에 주택의 소유권을 취득한 매수인도 실거주를 이유로 한 갱신거절을 할 수 있다는 등으로 임차인의 계약갱신요구권 행사를 축소 및 형해화시키는 판결을 내놓고 있는 사정에 비추어보면, 이번 판결은 임대인의 실거주를 이유로 한 계약갱신 거절이 실제 사실에 부합하는지를 사후적으로 확인하고 위반시 이를 제재하여 임차인의 계약갱신청구권 행사를 실질적으로 담보하도록 한 판결이라는 점에서 의미가 있다고 할 것이다.

5. 우리 위원회는 이번 판결을 계기로 법원이 임차인의 주거안정이라는 입법 취지를 적극 고려하여 임차인의 계약갱신청구권 행사가 실질적으로 보호받을 수 있도록 임대인의 갱신거절사유를 엄격히 판단하고, 나아가 국회와 정부도 임대인의 위법, 부당한 갱신거절로부터 임차인을 보호할 수 있도록 갱신거절 사유 및 절차, 입증책임과 손해배상 등에 관한 제도적 보완에 힘쓸 것을 촉구한다. 끝.

2023년 1월 25일

민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회