



CONTENTS

주택·상가건물
임대차분쟁 조정사례집



I. 제도 개요	1
II. 설치 현황	7
III. 조정 관련 FAQ	11
IV. 주택 임대차분쟁조정사례	19
V. 상가건물 임대차분쟁조정사례	115
VI. 최신 판례	151

주택·상가건물 임대차분쟁 조정사례집

I. 제도 개요



I. 제도 개요

① 목적

- 주택 임대차계약 관계에서 발생하는 각종 분쟁에 대하여 소송 대비 저렴한 비용으로 신속하고 합리적으로 심의·조정하여 국민의 주거생활 안정에 기여

② 연혁 및 설치근거

○ (연혁)

시기	내용
'16.5.	주택임대차보호법(임대차분쟁조정위원회 설치) 개정
'17.5.	임대차분쟁조정위원회 설치(대한법률구조공단 6개소)
'20.7.	주택임대차보호법 개정 (한국부동산원·LH 내 임대차분쟁조정위원회 설치)
'20.11.	한국부동산원·LH 임대차분쟁조정위원회 개소 및 운영 (각 3개소)
'21.2.~7.	한국부동산원·LH 임대차분쟁조정위원회 추가 개소 (각 3개소)

○ (설치근거)

구분	내용
주택 임대차 보호법	<p>제 14조(주택임대차분쟁조정위원회) 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한법률구조공단의 지부, 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 한국부동산원의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회를 둔다. 시·도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.</p> <p>제 15조(예산의 지원) 국가는 조정위원회 설치·운영에 필요한 예산을 지원할 수 있다.</p>

③ 조정절차 일반사항

○ (조정절차도)



○ (조정신청) 해당 소재 지역을 관할하는 조정위원회에 조정신청

○ (조정대상)

- ① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
- ② 임대차 기간에 관한 분쟁
- ③ 보증금 또는 임차주택(상가건물)의 반환에 관한 분쟁
- ④ 임차주택(상가건물)의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
- ⑤ 권리금에 관한 분쟁(상가건물 한정)
- ⑥ 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
- ⑦ 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
- ⑧ 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
- ⑨ 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
- ⑩ 주택(상가건물)임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
- ⑪ 기타 ⑥~⑩에 준하는 분쟁으로서 조정위원장이 인정하는 분쟁

○ (조정개시) 신청인이 조정신청을 접수한 때 지체 없이 조정절차 개시

○ (처리기간) 조정신청일로부터 60일 이내에 종결

- 부득이한 경우 조정위원회의 의결을 거쳐 30일 이내 연장 가능

○ (수수료) 조정목적의 값에 따라 수수료 납부 (1만 원 ~ 최대 10만 원)

조정목적의 값*	수수료	수수료 면제	수수료 환불
산정 불가	10,000원	소액임차인, 기초생활수급자, 독립유공자, 국가유공자, 고엽제휴유증환자 등, 참전유공자, 5·18민주유공자, 특수임무유공자, 의상자 등, 한부모가족지원법 지원대상자 등	조정신청 각하 또는 취하 시
1억 원 미만			
1억 원 이상 3억 원 미만	20,000원		
3억 원 이상 5억 원 미만	30,000원		
5억 원 이상 10억 원 미만	50,000원		
10억 원 이상	100,000원		

* 신청인이 조정으로 주장하는 이익의 값(반환받을 보증금액, 수선 소요 금액 등)

○ (조사 등) 당사자 또는 이해관계인 및 참고인은 출석 및 진술 또는 조정에 필요한 자료·물건 제출 등을 요구받을 수 있음

○ (조정위원회) 위원장 1명 포함 5명 이상 30명 이하의 위원으로 구성

조정위원 자격 요건
1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람 2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람 3. 감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람 4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 주택임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람 5. 해당 지방자치단체에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원 6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

○ (조정성립) 조정안을 통지받은 날부터 14일 이내에 서면으로 수락 의사를 표시하지 않은 경우 조정을 거부한 것으로 봄

* 조정안 수락 시 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주

주택·상가건물 임대차분쟁 조정사례집

II. 설치 현황



II. 설치 현황

운영기관	관할권역	사무국 연락처	주소
한국 부동산원	서울	02-3394-9870~3	서울특별시 성동구 용답동 천호대로 432, 금풍빌딩 2층
	경기	031-902-3573~4	경기도 고양시 일산동구 중앙로 1187, 흥국생명빌딩 8층
	강원	033-244-9793~4	강원도 춘천시 중앙로 16, 무림빌딩 7층
	세종	044-868-8341	세종특별자치시 한누리대로 499, 세종포스트빌딩 제302호
	전북	063-276-8022~3	전라북도 전주시 덕진구 기린대로 405, 한화생명(주)빌딩 3층
	경북	054-275-9771~2	경상북도 포항시 북구 중앙로 201, 한화생명빌딩 8층
한국토지 주택공사	인천	032-890-6017	인천광역시 남동구 논현로 46번길 23, 한국토지주택공사 인천지역본부사옥 7층
	경기	070-4048-6139	경기도 성남시 분당구 성남대로 43번길 10, 1동 3층
	충북	043-905-1784	충청북도 청주시 서원구 구룡산로 52번길 2, 303호
	경남	055-713-8932	경상남도 창원시 성산구 창이대로 689번길 4-3, 오션타워 604~605호
	울산	052-707-5013	울산광역시 남구 삼산로 182, 보림토건주식회사 12층
	제주	064-901-3802	제주특별자치도 제주시 중앙로 150, 대한항공제주사옥 3층

운영기관	관할권역	사무국 연락처	주소
대한법률 구조공단	서울·강원	02-6941-3430	서울특별시 서초구 법원로 2길 21, 칠보빌딩 1층
	경기·인천	031-8007-3430	경기도 수원시 영통구 월드컵로 150번길 10, YM빌딩 3층
	대전·세종 충남북	042-721-3430	대전광역시 서구 둔산북로 121, 1층 117~121호
	대구·경북	053-710-3430	대구광역시 수성구 달구벌대로 2461, 디에스라이프빌딩 3층
	부산·울산 경남	051-711-3430	부산광역시 연제구 법원남로 15번길 4, 5층
	광주·전남북 제주	062-710-3430	광주광역시 서구 상무중앙로 28번길 4, 세진빌딩 4층 401호
서울시	서울	02-2133-1200~8	서울특별시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문별관
경기도	경기	031-8008-2868	경기도 수원시 팔달구 효원로 1

주택·상가건물 임대차분쟁 조정사례집

III. 조정 관련 FAQ



III. 조정 관련 FAQ

Q1. 어떤 경우에 신청할 수 있나요?

□ 「주택임대차보호법」 제14조제2항 및 동 시행령 제22조, 「상가건물 임대차보호법」 제20조 및 동 시행령 제9조에 따르면,

- ① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
- ② 임대차 기간에 관한 분쟁
- ③ 보증금 또는 임차주택(상가건물)의 반환에 관한 분쟁
- ④ 임차주택(상가건물)의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
- ⑤ 권리금에 관한 분쟁(상가건물 한정)
- ⑥ 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
- ⑦ 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
- ⑧ 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
- ⑨ 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
- ⑩ 주택(상가건물)임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
- ⑪ 기타 ⑥~⑩에 준하는 분쟁으로서 조정위원장이 인정하는 분쟁

위와 같은 분쟁에 해당하는 경우 조정신청이 가능합니다.

Q2. 누가 신청할 수 있나요? 대리인 신청도 가능한가요?

□ 임대차 분쟁을 겪고 계신 분들이라면 임차인·임대인·종전임차인 관계 없이 누구나 가능합니다.

□ 필요 서류를 갖춘 경우 대리인 신청도 가능합니다.

Q3. 신청방법을 알려주세요.

- ☐ 방문 신청 외 온라인 신청도 가능하며, 우편 및 팩스로도 접수할 수 있습니다.

Q4. 신청 시 어떤 서류가 필요한가요?

- ☐ 신분증, 주민등록초본, 등기부등본, 임대차계약서, 건축물대장이 필요하며, 그 외 기타 입증 자료도 제출 가능합니다.
- 단, 법인이 신청인인 경우 대표자 신분증, 사업자등록증, 법인 등기부등본, 법인 인감증명서를 제출하여야 합니다.
- ☐ 대리인 신청 시 조정대리허가신청 및 위임장 또는 위임장, 가족관계증명서 또는 재직증명서, 대리인 신분증이 요구됩니다.

Q5. 처리기간은 얼마나 소요되나요?

- ☐ 「주택임대차보호법」 제23조에 따라, 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 절차가 종료됩니다.
- 다만, 부득이한 사정이 있는 경우 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있습니다.

Q6. 수수료는 어떻게 되나요? 어떤 경우 면제받을 수 있나요?

- ☐ 「주택임대차보호법 시행령」 제33조에 따라, 아래와 같이 조정목적의 값에 따라 수수료를 징수합니다.

조정목적의 값*	수수료
1억 원 미만	10,000원
1억 원 이상 3억 원 미만	20,000원
3억 원 이상 5억 원 미만	30,000원
5억 원 이상 10억 원 미만	50,000원
10억 원 이상	100,000원

* 신청인이 조정으로 주장하는 이익의 값(예: 반환받을 보증금액, 주택수선에 소요되는 금액 등) → 산정불가 시는 10,000원

- ☐ 수수료 면제사유는 다음과 같습니다.

1. 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 수 있는 임차인 「국민기초생활보장법」 제2조제2호에 따른 수급자
2. 독립유공자에우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족 (선순위자 1명만 해당, 이하 이 조에서 같다)
3. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족
4. 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세 환자
5. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자 「5·18민주유공자에우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족
6. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무유공자 또는 그 유족
7. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의사자 또는 의사자 유족
8. 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 지원 대상자
9. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에 준하는 사람으로서 법무부장관과 국토교통부장관이 공동으로 정하여 고시하는 사람 또는 시·도 조례로 정하는 사람

Q7. 조정위원회는 어떻게 구성되나요?

- ☐ 「주택임대차보호법」 제16조에 따라, 위원장 1명을 포함하여 **5명 이상 30명 이하의 위원으로** 구성되며, 조정위원은 주택임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 합니다.

조정위원 자격 요건
<ol style="list-style-type: none"> 1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람 2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람 3. 감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람 4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 주택임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람 5. 해당 지방자치단체에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원 6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

Q8. 조정참여의사확인 및 답변서는 언제까지 제출해야 하나요? 만약 제출하지 않으면 어떻게 되나요?

- ☐ 피신청인에게 송달되는 조정참여의사확인 및 답변서는 **조정신청서를 송달받은 날로부터 7일 이내에 제출하여야** 합니다.
- ☐ 분쟁조정에 응할 의사가 있다고 답변하거나 **조정참여의사확인 및 답변서를 제출하지 않을 경우**, 조정신청은 각하되지 않고 이후 절차가 계속하여 진행됩니다.

Q9. 조정성립 시 어떠한 효력이 발생하나요?

- ☐ 성립된 조정은 조정서와 동일한 내용의 민사상 합의로서의 효력을 가집니다.
- ☐ 각 당사자 간에 금전, 그 밖에 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가집니다.

Q10. 조정신청을 했는데 각하되었어요. 이유가 무엇인가요?

- ☐ 주택임대차보호법 제21조제3항 및 동 시행령 제22조에 따르면 다음과 사례에 해당하는 경우에는 각하처리 됩니다.

- ① 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우
- ② 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
- ③ 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 주택임대차보호법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
- ④ 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우
- ⑤ 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우
- ⑥ 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

주택·상가건물 임대차분쟁 조정사례집

IV. 주택 임대차분쟁조정사례



IV. 주택 임대차분쟁조정사례

① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁

(1) 보증금 및 월차임의 증액 청구 [서울]

□ 사실관계

1. 임대인은 이 사건 주택에 대하여 임차인과 임대차계약을 체결하였음.
2. 임대인은 계약갱신 시점이 되었을 때 보증금 및 차임 각각 5% 증액을 요구하였는데 임차인은 기존 계약 내용 그대로를 요구하여 다툼이 발생하였음.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
임차주택의 보증금 및 월차임을 각각 5%씩 인상하더라도 주변 시세보다 상당히 저렴한 상황이므로 계약갱신요구권의 법적 허용 기준인 5% 인상이 필요함.	계약갱신요구권을 사용하는 다른 임대차 계약과 비교할 때 기존 보증금과 차임이 저렴하지 않으므로 기존 조건 그대로 계약갱신하여야 한다고 주장함.

□ 쟁점

- 보증금 및 월차임 증액 청구의 적절성 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

①~② 생략

- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.

④~⑥ 생략

○ 주택임대차보호법 제7조 (차임 등의 증감청구권)

- ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.
- ② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

□ 조정 결과

☞ 월차임은 그대로 유지하고 보증금만 2.9% 증액하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인은 갱신된 임대차계약의 보증금을 2019. ○. ○.자 임대차계약에서 정한 금350,000,000원에서 금10,000,000원을 증액한 금360,000,000원으로 하고, 갱신된 임대차계약의 월차임은 2019. ○. ○.자 임대차계약에서 정한 금380,000원을 그대로 유지한다.
- 신청인과 피신청인은 갱신된 임대차계약의 임대차기간이 2021. ○. ○.부터 2023. ○. ○.까지임을 확인한다.
- 신청인과 피신청인은 계약갱신이 피신청인의 계약갱신요구권 행사에 따른 갱신임을 확인한다.
- 신청인과 피신청인은 갱신된 임대차계약에 관하여 2021. ○. ○.까지 계약서 작성 및 교부를 완료한다.

- 계약서 작성 및 교부의 이행이 완료되면 같은 날 즉시 피신청인은 신청인에게 증액된 보증금 10,000,000원을 신청인이 지정하는 계좌로 송금하는 방법으로 지급한다.

○ 조정 실익

- 임차 주택의 주변 시세가 많이 상승하여 임대인이 보증금 및 월세 각각 5% 증액을 요구하였으나 임차인으로서 납득할 수 없다고 하여 조정절차가 진행되었음.
- 조사 및 협의진행 결과 월차임은 그대로 유지하고 보증금만 2.9% 증액하는 조건으로 합의되어 분쟁이 원만히 해결됨.

② 임대차 기간에 관한 분쟁

(1) 재계약 또는 기간연장의 합의인지의 여부 [서울]

□ 사실관계

1. 임차인은 신청외인(기존 임대인)과 이 사건 주택에 관하여 임대차계약을 체결함.
2. 임대차기간 중 임대인(현재 임대인)은 신청외인으로부터 이 사건 주택을 매수하여 임대인의 지위를 승계함.
3. 기존 임대차 기간 만료 후 임차인과 임대인은 임대차 기간을 1년으로 하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 함)을 하였음.
4. 임차인은 위 계약의 임대차 기간이 주택임대차보호법 제4조에 의하여 2년임을 주장하나 임대인이 인정하지 아니하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
이 사건 계약은 기존의 임대차계약 내용과 동일한 조건으로 계약을 갱신하기로 하면서 임대차기간은 1년으로 약정한 재계약이고 2년 미만으로 기간을 정한 임대차계약에 해당하는바 주택임대차보호법에 따라 2년의 임대차 기간을 주장함.	이 사건 계약은 합의의 실질이 계약의 갱신이 아닌 기존 계약의 만기를 변경하는 합의인바 합의된 1년이 되는 시점에 임차인이 주택을 인도해야 함을 주장함.

□ 쟁점

- 이 사건 계약이 재계약인지, 기간 연장 합의인지 여부

□ 관련 규정

○ 주택임대차보호법 제4조 (임대차 기간 등)

- ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

□ 조정 결과

☞ 임대차계약 기간을 2년으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인은 이 사건 주택에 대한 임대차계약의 임대차 기간이 2019. ○. ○.부터 2021. ○. ○.까지임을 상호 확인한다.

○ 조정 실익

- 조정절차 진행 결과 당사자 간의 합의로 임대차 기간이 2년임을 확인하여 임차인의 2년 거주를 보장함으로써 분쟁이 원만히 해결됨.

③ 보증금 또는 주택의 반환에 관한 분쟁

(1) 미반환된 보증금의 지급 시기 [서울]

□ 사실관계

신청인(임차인)과 피신청인(임대인)은 임대차계약을 합의해지하였는데 피신청인이 신청인으로부터 임차주택을 인도받은 이후에도 보증금 일부만 반환하고 나머지 보증금을 반환하지 않은 상태로 현재에 이릅니다.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인은 합의해지 후 새로운 임차인과 계약하였음에도 아직까지 보증금 일부를 반환하지 않고 있는바 미반환 보증금을 돌려줄 것을 요구함.	임차인과 합의해지한 사실은 인정하나 새로운 임차인과 낮은 액수로 계약하여 보증금 마련에 어려움이 있음

□ 쟁점

- 미반환된 보증금의 지급시기

□ 조정 결과

☞ 미반환보증금 분할납부 및 지연이자 지급 합의

- 조정 주문
 - 피신청인들은 공동하여 신청인에게 2021. ○. ○.까지 금 10,000,000원(미반환 임차보증금 중 일부임)과 미반환보증금 20,000,000원에 대한 2021. ○. ○.부터 2021. ○. ○.까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 501,000원을 각 지급한다.

- 피신청인들은 공동하여 신청인에게 2022. ○. ○.까지 금 10,000,000원(미반환 임차보증금 나머지 금액임)과 위 기재 돈에 대한 2021. ○. ○.부터 2022. ○. ○.까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 126,000원을 각 지급한다.
- 만일 피신청인들이 제1의 가항, 제2의 가항 기재 금액을 지급하지 아니하면, 피신청인들은 공동하여 신청인에게 위 제1의 가항 기재 금액 중 미지급한 금액에 대하여는 2021. ○. ○.부터, 위 제2의 가항 기재 금액 중 미지급한 금액에 대하여는 2022. ○. ○.부터 각 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 가산하여 지급한다.
- 피신청인들 강제집행 승낙

○ 조정 실익

- 보증금반환의무가 있음에도 불구하고 보증금 반환에 소극적인 임대인에게 법적 의무임을 강조하였음.
- 다만 지금 당장은 임대인이 보증금 전액 마련이 어렵다는 점을 임차인이 양해하였는바 분할납부 및 그에 따른 이자를 지급하는 것으로 합의함으로써 보증금 지급의 실효성을 높이고 불이행시 강제집행 가능하게 함.

(2) 계약갱신 거절에 따른 주택의 반환 ① [경기]

□ 사실관계

1. 임대인(신청인)과 임차인(피신청인) 사이에 체결된 임대차계약의 만기는 2021. 11. 23.이었음.
2. 양 당사자는 2021. 4. 26.경 임대차계약의 만기일을 2021. 11. 28.로 변경하기로 하였음.
3. 그러나 그 이후 피신청인(임차인)이 계약갱신청구권을 행사하겠다고 주장하는 한편, 신청인(임대인)은 이를 거절하였음.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
계약만료 이후 목적 주택을 반환받아 실거주할 것이므로 정당한 계약갱신 거절 사유가 있음.	신청인은 이전부터 목적 주택을 매도할 것이라고 말해왔으므로 신청인의 계약갱신거절 사유를 신뢰할 수 없음.

□ 쟁점

- 임대인에게 정당한 계약갱신 거절사유가 있는지 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~⑥ 생략

□ 조정 결과

☞ 주택 반환 및 보증금 및 합의금 지급 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 11. 12. 체결한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’ 이라 한다)에 관하여 다음과 같이 합의한다.
2. 신청인과 피신청인은, 별지 목록 부동산에 관하여 양자 간에 체결된 이 사건 임대차 계약을 2021. 11. 23. 종료하기로 합의한다.
3. 신청인은 2021. 11. 23.까지 피신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피신청인에게 13,000,000원(보증금 10,000,000원에 합의금 3,000,000원을 합한 금액임)을 지급한다.
4. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제 3항에 기재된 사항에 대하여 강제집행 할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 신청인은 계약만료 시 피신청인이 목적 주택을 반환할 것이라는 확신을 얻고 안정적으로 주거를 이전할 수 있게 되었음.
- 피신청인은 신청인으로부터 합의금을 지급받아 이사비용 등으로 활용할 수 있게 되었음.

(3) 계약갱신 거절에 따른 주택의 반환 ② **[서울]****□ 사실관계**

1. 피신청인(임차인)은 신청인(임대인)에게 계약갱신요구권을 행사하였음.
2. 신청인(임대인)은 피신청인(임차인)에게 임차주택에 실거주를 사유로 피신청인에 대하여 갱신거절의 통지를 함.
2. 피신청인이 신청인(임대인)의 실거주 사유에 대하여 의혹을 제기하면서 갱신 거절이 효력이 없음을 주장하여 주택의 인도를 거부함.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
임차인에게 기간 만료 시 임차주택 인도를 요구하는 내용증명을 발송한 사실이 있으며 실거주를 사유로 갱신거절이 적법하게 가능한 기간에 수차례 거절의 의사를 통지하였음.	임대인은 실거주를 사유로 갱신을 거절하나 구체적인 자료를 전혀 제시하지 않고 있어 믿을 수가 없음

□ 쟁점

- 주택임대차보호법 제6조의3제1항8호의 사유 존부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)
 - ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1~7. 생략
 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~⑥ 생략

□ 조정 결과

☞ 임대차 종료하되 신청인이 임차보증금 일부를 미리 지급하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인은 2021. ○. ○. 피신청인에게 금40,000,000원을 지급한다.
- 신청인은 2021. ○. ○. 피신청인으로부터 별지 목록 부동산을 인도 받음과 동시에 금500,000,000원을 조정외 주택도시보증공사에게 지급한다.
- 피신청인은 2021. ○. ○. 신청인으로부터 조정외 주택도시보증공사가 금500,000,000원을 지급받음과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
- 신청인, 피신청인 강제집행 상호승낙

○ 조정 실익

- 임대인의 실거주 사유에 대해 임대인이 조정절차를 통해 임차인에게 증빙자료를 제시함으로써 임차인의 의혹을 해소시키고 갈등을 원만히 해결함.

(4) 계약갱신 거절에 따른 주택의 반환 ③ [서울]

□ 사실관계

1. 신청인들(임대인)과 피신청인(임차인)은 임대차계약을 체결하였음.
2. 피신청인(임차인)이 계약갱신을 요구함.
3. 신청인들(임대인)은 피신청인(임차인)이 2기 이상의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있음을 근거로 피신청인의 계약갱신요구를 거절하여 임대차종료 여부에 대한 당사자 간 다툼이 발생함.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
임차인이 2기 이상의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는바 임대인의 갱신거절은 적법함.	갱신요구권을 행사하였는바 계약갱신이 타당하고 이사에 어려움이 있음.

□ 쟁점

- 주택임대차보호법 제6조의3제1항제1호 사유에 따른 신청인의 갱신 거절이 적법한지 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)
 - ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- 7~9. 생략

②~⑥ 생략

□ 조정 결과

☞ 임대차를 종료하되, 피신청인의 사정을 감안하여 종료일을 연기하는 합의

○ 조정 주문

- 신청인들과 피신청인은 별지 목록 기재 건물에 관하여 2019. ○. ○. 체결된 임대차계약을 2021. ○. ○. 종료하는 것으로 합의한다.
- 피신청인은 2021. ○. ○. 신청인들로부터 임차보증금 50,000,000원(단, 연체차임과 미납 관리비가 있는 경우 이를 공제함)을 지급받음과 동시에 신청인들에게 별지 목록 기재 건물을 인도한다.
- 신청인들은 2021. ○. ○. 피신청인으로부터 별지 목록 기재 건물을 인도받음과 동시에 공동하여 피신청인에게 임차보증금 50,000,000원(단, 연체차임과 미납 관리비가 있는 경우 이를 공제함)을 지급한다.
- 피신청인은, 신청인들이 별지 목록 기재 건물에 대한 새로운 임대차계약 체결을 위해 별지 목록 기재 건물을 보여줄 것을 요구할 경우 이에 응하는 등 새로운 임대차계약의 원활한 체결을 위해 적극 협조한다.
- 신청인들, 피신청인 강제집행 상호 승낙

○ 조정 실익

- 임차인이 2기 이상의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실에 당사자간 다툼이 없어 임차인이 임차주택을 인도하기로 하되, 임대인이 임차인의 사정을 감안하여 이행기일을 연기하는 것에 합의함으로써 분쟁이 원만히 해결됨.

(5) 계약해지 여부 및 주택의 반환 [서울]

□ 사실관계

1. 신청인(임대인)과 피신청인(임차인)은 임대차계약을 체결함.
2. 피신청인(임차인)이 월차임을 계속 연체하여 임차보증금에서 공제하더라도 추가 연체차임이 발생하는 상황에까지 이른데다 연락도 잘 되지 않아 다툼이 생김.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
임차인이 월차임을 계속 연체하여 임차보증금에서 공제하더라도 추가 연체차임이 있는 상태인바 임차인이 차임납부를 하지 않는다면 임대차를 종료하고 주택을 반환받기를 원함.	현재 수입이 일정치 않은 상태로 차임 지급일자를 명시하기 어려운 상황이나 연체차임 지급의사는 있음.

□ 쟁점

- 임차인의 월차임 연체에 따른 임대차계약 해지 여부

□ 관련 규정

- 민법 제640조 (차임연체와 해지)
 - 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

□ 조정 결과

☞ 계약을 갱신하되 월차임을 선불로 지급하고, 나머지 보증금 미지급 시 계약을 해지하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인은, 피신청인의 신청인에 대한 차임연체액(2021. ○. ○.까지 차임연체액 2,150,000원) 중 2,000,000원에 대해 이 사건 임대차계약의 임차보증금 2,000,00,000원에서 공제하여 피신청인의 신청인에 대한 이 사건 임대차계약에 따른 임차보증금 2,000,000원 반환채권은 소멸하였음을 확인한다.
- 신청인과 피신청인은 이 사건 임대차계약을 갱신하되, 갱신계약(이하 ‘이 사건 갱신계약’이라 한다)의 임차보증금은 2,000,000원, 월차임은 350,000원(선불, 매월 15일 입금), 임대차 기간은 2021. ○. ○.부터 2023. ○. ○.까지로 한다.
- 신청인과 피신청인은, 피신청인이 신청인에게 2021. ○. ○. 금 1,500,000원을 지급하였는바 그 중 150,000원은 연체차임액(2021. ○. ○.까지의 차임연체액 2,150,000원 중 위 제2항 기재 임차보증금에서 공제되지 아니한 나머지 연체차임액 150,000원)을 지급한 것이고, 그 중 1,000,000원은 이 사건 갱신계약에 따른 임차보증금 2,000,000원 일부를 지급한 것이며, 그 중 350,000원은 이 사건 갱신계약에 따른 2021. ○. ○.부터 2021. ○. ○.까지의 월차임을 선지급한 것임을 확인한다.
- 피신청인은 2021. ○. ○. 신청인에게 금 1,000,000원(이 사건 갱신계약에 따른 임차보증금 2,000,000원 중 미지급된 나머지 임차보증금)을 지급한다.

- 신청인과 피신청인은, 피신청인이 신청인에게 위 제5항 기재사항을 이행하지 아니하는 경우 이 사건 갱신계약은 해지됨을 확인한다.
- 위 제6항에 따라 이 사건 갱신계약이 종료된 경우 피신청인은 신청인으로부터 임차보증금 1,000,000원(단, 연체차임이 있는 경우 이를 공제함)을 지급받음과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 신청인은 피신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피신청인에게 임차보증금 1,000,000원(단, 연체차임이 있는 경우 이를 공제함)을 지급한다.

○ 조정 실익

- 조정절차 중 피신청인이 연락이 되지 않아 진행에 어려움이 있었으나 피신청인과 연락이 된 후 피신청인이 연체차임을 지급하였음.
- 당사자 사이에 계약종료 보다는 계약을 갱신하는 방향으로 의견을 모아 계약을 갱신하는 합의를 함으로써 분쟁을 원만히 해결함.

(6) 보증금반환의무 및 동시이행관계**[강원]****□ 사실관계**

1. 신청인(임차인)과 피신청인(임대인)이 임대차계약을 체결하였음.
2. 신청인(임차인)이 계약기간 만료에 따른 보증금의 반환을 요청하였음.
3. 피신청인(임대인)이 변제자력이 없다는 이유로 보증금을 반환할 수 없다고 하여 신청인(임차인)은 보증금을 반환받지 못함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임차인은 이 사건 주택의 임대차계약이 만료 되더라도 보증금을 반환받기 어렵다고 판단 하여 계약만료 전 미리 조정신청을 하여 계약 만료일에 보증금을 반환받기를 원함.	임대인은 자신의 경제 사정이 어려워 임대차계약 만료일에 맞추어 보증금을 지급하기 어렵다고 주장함.

□ 쟁점

- 임대인의 보증금반환의무 및 동시이행 관계

□ 관련 규정

- 민법 제536조 (동시이행의 항변권)

- ① 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

□ 관련 판례

특별한 사정이 없는 한, 임대인의 임대차보증금반환채무는 장래에 실현되거나 도래할 것이 확실한 임대차계약의 종료시점에 이행기에 도달한다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2015다252501 판결).

임대인의 보증금반환채무와 임차인의 목적물인도 의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497판결).

□ 조정 결과

☞ 보증금 및 주택 반환 일자를 늦추기로 합의

○ 조정 주문

1. 피신청인은 신청인에게 2021. 3. 29.까지 금150,000,000원을 지급한다.
2. 신청인은 피신청인으로부터 제1항 기재 금150,000,000원을 지급받음과 동시에 피신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
4. 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 제1항에 기재된 사항을 강제집행할 수 있음을 승낙한다.

○ 조정 실익

- 임대인이 임대차 기간의 만료 및 보증금 반환의무의 발생에 대해서는 인정하나 계약만료일에 보증금을 반환하기 어려워, 보증금 반환일자를 늦추는 방향으로 합의점을 도출하고 그 기간 동안 임차인은 이 사건 주택에 계속 거주하기로 함.
- 임대인이 보증금을 반환하지 않을 경우 임차인은 소송을 통해 법원의 판결을 받아 임차주택에 대한 강제집행을 하는 등의 방법으로 보증금을 반환받을 수밖에 없는데, 당사자 간에 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있었고 조정서 정본에 그 내용이 기재되었으므로 임차인이 약속한 기일 내에 보증금을 반환받지 못할 경우 법원의 판결 없이도 임차주택에 대한 강제집행을 할 수 있게 됨.

(7) 보증금반환의무 및 원상회복의무의 성부 및 범위 [서울]

□ 사실관계

1. 임차인과 임대인은 당사자 간 합의로 이 사건 임대차계약을 해지하였음.
2. 임차인은 주택을 임대인에게 반환하였음.
3. 임대인은 보증금 중 일부를 주택의 원상회복을 이유로 반환하지 않고 있음.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임차인은 주택을 입주 전 상태와 동일하게 반환하였으며 임대인이 주장하는 원상회복 대상들은 통상의 손모로 봄이 타당하다고 주장함.	임대인은 임차인 입주 전 임대목적물에 해당하는 것들을 새것으로 교체하여 제공하였는데 임차인이 임대차종료 시 반환한 것은 입주 시 제공했던 목록과 다른 점, 임대목적물의 가치 손상 등을 이유로 임차인의 원상회복의무를 주장함.

□ 쟁점

- 임대인의 보증금반환의무
- 임차인의 원상회복의무 성부 및 범위

□ 관련 규정

- 민법 제615조 (차주의 원상회복의무와 철거권)
 - 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.
- 민법 제654조 (준용규정)
 - 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

□ 관련 판례

임차인은 임대차계약이 종료한 경우에는 임차목적물을 원상에 회복하여 임대인에게 반환할 의무가 있는데, 원상으로 회복한다고 함은 사회통념상 통상적인 방법으로 사용·수익을 하여 그렇게 될 것인 상태라면 사용을 개시할 당시의 상태보다 나빠지더라도 그대로 반환하면 무방하다는 것으로, 임차인이 통상적인 사용을 한 후에 생기는 임차목적물의 상태 악화나 가치의 감소를 의미하는 통상의 손모(損耗)에 관하여는 임차인의 귀책사유가 없으므로 그 원상회복비용은 채권법의 일반원칙에 비추어 특약이 없는 한 임대인이 부담한다고 해야 한다. 즉, 임대차계약은 임차인에 의한 임차목적물의 사용과 그 대가로서 임료의 지급을 내용으로 하는 것이고, 임차목적물의 손모의 발생은 임대차라고 하는 계약의 본질상 당연히 예정되어 있다. 이와 같은 이유로 건물의 임대차에서는 임차인이 사회통념상 통상적으로 사용한 경우에 생기는 임차목적물의 상태가 나빠지거나 또는 가치 감소를 의미하는 통상적인 손모에 관한 투하자본의 감가는 일반적으로 임대인이 감가상각비나 수선비 등의 필요경비 상당을 임료에 포함시켜 이를 지급받음으로써 회수하고 있다. 따라서 건물의 임차인에게 건물임대차에서 생기는 통상의 손모에 관해 원상회복의무를 부담시키는 것은 임차인에게 예상하지 않은 특별한 부담을 지우는 것이 되므로 임차인에게 그와 같은 원상회복의무를 부담시키기 위해서는 적어도 임차인이 원상회복을 위해 그 보수비용을 부담하게 되는 손모의 범위가 임대차계약서의 조항 자체에서 구체적으로 명시되어 있거나 그렇지 아니하고 임대차계약서에서 분명하지 않은 경우에는 임대인이 말로써 임차인에게 설명하여 임차인이 그 취지를 분명하게 인식하고 그것을 합의의 내용으로 하였다고 인정되는 등 그와 같은 취지의 특약이 명확하게 합의되어 있어야 할 필요가 있다고 해석함이 상당하다(서울중앙지법 2005가합100279 판결).

□ 조정 결과

☞ 원상회복 비용 일부는 임차인 부담하고 미반환 보증금 및 장기수선충당금은 임대인이 부담하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 피신청인은 신청인에게 2021. ○. ○. 까지 금403,670원 (미반환 보증금 및 미반환 장기수선충당금을 합한 금액)을 지급한다.
- 만일 이를 지체하면 피신청인은 신청인에게 위 금원 중 미지급금에 대하여 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.

○ 조정 실익

- 신청인과 피신청인은 조정절차 개시 당시부터 원상회복의 여부 및 그 범위에 대해 첨예하게 대립하여 다투었고 서로 의견 차이가 매우 컸음.
- 그러나 제출된 자료 검토 결과를 바탕으로 통상의 손모 등 원상회복의무의 범위에 대한 설명과 적극적인 설득으로 당사자 간 이견을 좁혀 서로의 양보 하에 분쟁을 원만히 해결함.

(8) 원상회복 비용을 명목으로 보증금 일부만 반환한 경우 [전북]

□ 사실관계

1. 신청인(임차인, 외국인) 아내의 출산이 가까워진 시점에 피신청인이 신청인에게 계약 만료 전, 퇴거가 가능하냐고 물었고, 신청인은 출산 1개월 전까지 신규 임차인이 나타난다면 퇴거 가능하다는 의사표시를 함.
2. 그러는 사이 신규 임차인이 나타났으나 피신청인은 신규 임차인과의 계약이 파기가 되어 다시 신청인에게 계약기간 연장이 가능하다 전달하였고, 이후 신청인 내외와 피신청인 내외 사이 이와 관련하여 여러 번 의사교환이 있었음.
3. 그러나 계약기간 만료 전, 신청인은 새로운 임차건물과 계약하여 이사를 하게 되었음.
4. 피신청인은 임차건물에 훼손부위가 있음을 발견하고 보증금 500만 원 중 200만 원을 공제한 뒤, 300만 원을 반환하였고, 추가로 훼손 부분을 발견하여, 약 80만 원의 원상회복 비용을 신청인에게 추가 청구함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
<ol style="list-style-type: none"> 1. 피신청인의 임대차계약해지의 의사표시에 따라 당사자 간 합의하여 해지되었으므로 계약서 특약에 따른 중개수수료, 추가 차임 부담의무 없음. 2. 피신청인이 주장하는 원상회복 비용이 과다할 뿐만 아니라 계약 당시 상태와 비교하여 통상적인 손모 수준임 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 신청인의 사정을 고려하였으나 최종적으로는 임대차계약이 신청인에 의한 일방적인 중도해지로 종료되었으므로 계약서 특약에 따라 신청인이 중개수수료 및 추가 차임을 부담하여야 함. 2. 신청인의 고의·과실 등으로 인해 원상회복 비용을 부담할 의무가 있음.

□ 쟁점

- 임대차계약의 합의해지 성립 여부
 - 신청인과 피신청인 사이 합의해지에 이를만한 의사표시 여부
- 원상회복의 범위 및 적정성
 - 피신청인이 주장하는 임차건물의 훼손부위가 통상손모의 범위이며, 비용 산정이 적정한지 여부

□ 관련 규정

- 민법 제390조 (손해배상의 범위)
 - ① 채무불이행으로 인한 손해배상은 통상의 손해를 그 한도로 한다.
 - ② 특별한 사정으로 인한 손해는 채무자가 그 사정을 알았거나 알 수 있었을 때에 한하여 배상의 책임이 있다.
- 민법 제615조 (차주의 원상회복의무와 철거권)
 - 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.
- 민법 제654조 (준용규정)
 - 제610조 제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

□ 관련 판례

계약의 합의해지는 당사자가 이미 체결한 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 이를 인정하기 위하여는 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 기존 계약의 효력을 장래에 행하여 소멸시키기로 하는 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 것이고, 이러한 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 서로 객관적으로 일치하여야 한다.(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다70884판결, 대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다5336, 5343판결 등)

임차인이 통상적인 사용을 한 후에 생기는 임차목적물의 상태 악화나 가치의 감소를 의미하는 통상의 손모는 임차 목적물을 사용하는 것을 목적으로 하는 임대차계약의 본질상 당연히 예정되어 있는 것이고, 이에 관하여는 임차인에게 귀책사유가 있다고 할 수 없으며, 시간의 경과에 따라 자연적으로 발생한 위와 같은 하자에 대하여 감가상각을 고려하지 아니한 채 임차인에게 원상회복의무를 부담하게 하는 것은 통상적으로 임대인에게 귀속되어야 할 이익을 초과하는 이익을 주게 되어 부담하므로 위와 같이 통상의 손모로 인한 부분에 대해서까지 임차인에게 원상회복 의무가 있다고 보기 어렵다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142판결, 서울중앙지방법원 2021. 6. 2. 선고 2019가합4453판결)

□ 조정 결과

☞ 임대인이 임차인에게 일정 금원을 지급하는 것으로 합의

○ 조정 주문

1. 피신청인은 2021. 11. 5. 까지 신청인에게 503,000원을 지급한다.
2. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
3. 신청인과 피신청인은 이 사건과 관련하여 본 조정에서 합의된 것 이외에는 상호간에 더 이상 채권·채무 없음을 상호 확인하고, 이와 관련하여 향후 재판상, 재판외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.
4. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제1항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 당시 신청인의 아내는 만삭이었고, 신청인 측이 이 계약을 일방적으로 중도 해지 한다면 계약서 특약(중개보수료 및 추가 월차임 부담)에 따라 불이익이 예상됨에도 불구하고, 계약기간이 남아 있는데 다른 지역으로 이사를 간다는 점은 이해하기 힘든 판단으로 피신청인의 최초 제안이 없었더라면 신청인은 본래 약정된 계약기간을 준수할 것으로 예상됨.
- 또한, 진행과정 속에서 양 당사자의 서면 또는 녹취록 등의 증빙자료 없이 주장만이 대립하는 것으로 보아 본 임대차계약은 위의 기술된 정황으로 보아 합의해지 된 것으로 보는 것이 타당하다고 판단됨.
- 양 당사자가 주장하는 원상회복 비용에 대해 우리 위원회에서는 현장조사 및 관련 업계 종사자와 논의한 결과, 피신청인이 주장하는 원상회복 비용이 과다하다고 판단하였고, 신청인이 원상회복 비용에 대해 일부 부담할 의사가 있어, 이를 종합적으로 고려하여, 양 측이 수용할 수 있는 금액으로 원만히 조정이 성립됨.

(9) 하자로 인한 계약해지에 따른 보증금의 반환

[강원]

□ 사실관계

1. 임차인과 임대인이 임대차계약을 체결하였음.
2. 욕실 누수, 세탁실 누수 등 임차 주택에 하자가 발생해 임차인이 하자보수를 요청하였음.
3. 임대인이 하자보수를 해주지 않아 임차인이 임대차계약의 해지의사를 통보하고 보증금의 반환을 요청하였음.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임차인은 임대인과의 통화에서 임대인이 보증금과 이사비용을 지급하겠다고 하였으므로 임대차계약이 합의에 의해 종료되었고 임대인이 보증금을 반환하여야 한다고 주장함.	임대인은 하자보수를 해주려 하였으나 임차인이 전화를 받지 않아 하자보수를 해줄 수가 없었고, 만일 계약이 종료된다 하여도 임차주택을 반환받은 후 원상회복비용을 공제한 뒤에 보증금을 반환하겠다고 주장함.

□ 쟁점

- 임대차계약의 해지 가능 여부 (임대인의 하자담보책임)
- 임차인의 원상회복의무 및 범위

□ 관련 규정

- 민법 제623조 (임대인의 의무)
 - 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

○ 민법 제580조 (매도인의 하자담보책임)

- ① 매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 제575조제1항의 규정을 준용한다. 그러나 매수인이 하자있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

② 생략

○ 민법 제575조 (제한물권 있는 경우와 매도인의 담보책임)

- 매매의 목적물이 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권의 목적이 된 경우에 매수인이 이를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

○ 민법 제567조 (유상계약에의 준용)

- 본질의 규정은 매매 이외의 유상계약에 준용한다. 그러나 그 계약의 성질이 이를 허용하지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

○ 민법 제374조 (특정물인도채무자의 선관의무)

- 특정물의 인도가 채권의 목적인 때에는 채무자는 그 물건을 인도하기까지 선량한 관리자의 주의로 보존하여야 한다.

○ 민법 제654조 (준용규정)

- 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

○ 민법 제615조 (차주의 원상회복의무와 철거권)

- 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.

□ 관련 판례

임대차계약의 성립 당시 이미 목적물에 하자가 있었고 임차인이 이를 과실 없이 알지 못한 경우(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조), 임대인은 수선의무를 부담하는지 여부와는 별개로 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항에 따른 하자담보책임을 지고, 그에 따라 임차인은 임대인을 상대로 목적물의 하자로 입은 손해배상을 청구할 수 있고, 나아가 목적물의 하자로 인하여 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다(서울중앙지법 2014. 6. 20. 선고 2014나13609 판결).

임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 임대차계약 존속 중에 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하므로(민법 제623조), 임대차계약 존속 중에 발생한 화재가 임대인이 지배·관리하는 영역에 존재하는 하자로 인하여 발생한 것으로 추단된다면, 그 하자를 보수·제거하는 것은 임대차 목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 하는 임대인의 의무에 속하며, 임차인이 하자를 미리 알았거나 알 수 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 임대인은 화재로 인한 목적물 반환의무의 이행불능 등에 관한 손해배상책임을 임차인에게 물을 수 없다(대법원 2017. 5. 18. 선고 2012다86895, 86901, 전원합의체 판결).

□ 조정 결과

☞ 임대차계약 종료 확인 및 주택·보증금을 반환하기로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인 간 체결한 이 사건 임대차계약은 2021. 4. 26. 합의하에 해지되었음을 확인한다.
2. 피신청인은 신청인에게 2021. 4. 26.까지 금 5,000,000원을 지급하되, 만일 피신청인이 이를 이행하지 아니하는 경우 피신청인은 2021. 4. 27.부터 다 갚는 날까지 미지급액에 연 12%의 비율에 의한 돈을 가산하여 지급한다.
3. 신청인은 2021. 4. 26.까지 피신청인으로부터 제2항의 금원을 지급

받음과 동시에 피신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.

4. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.

5. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 위 제2항과 제3항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 누수로 인해 공사가 필요하지만 임차목적을 달성할 수 없을 정도인지 판단하기는 어려운 상태여서 소송을 통할 경우 임차인에게 하자 입증의 어려움이 있었을 것임.
- 분쟁조정위원회가 조정 절차를 통하여 양 당사자를 설득하여 이사 비용은 제외하고 보증금만 반환하는 조건으로 임대차계약을 종료하도록 합의를 도출함.
- 원상회복의 경우, 외관으로 누수가 확인되지 않는 점을 보아 임차인이 하자를 미리 알았거나 알 수 있었다는 등의 특별한 사정이 없었던 것으로 판단됨.
- 또한 하자를 보수·제거하는 것은 임대차 목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 하는 임대인의 의무에 속하므로 임차인에게 원상회복의무가 인정되지 않는다고 임대인을 설득하여 임차주택의 인도와 동시에 보증금을 반환할 수 있도록 함.

(10) 마룻바닥 등의 훼손에 관한 임대인의 수선의무 [서울]

□ 사실관계

1. 임대인은 임대차종료에 따른 이 사건 주택반환 및 보증금반환에 있어 임차인에 의한 주택 파손에 따른 손해배상 공제를 주장하였음.
2. 임차인은 오히려 임대인이 수선비용 지급 및 손해배상을 지급하여야 한다며 다툼이 발생함.

□ 쟁점

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
이 사건 주택의 마룻바닥, 현관문, 현관문 옆 석고보드, 화장실 세면대 등의 수리가 필요한 상황인데 이는 통상의 손모를 넘어선 것이고 피신청인의 관리 소홀이 원인이며 특히 마룻바닥은 피신청인이 통지의무를 이행하지 않아서 상태가 악화되었음. 대수선이 불가피하게 되었는바 피신청인이 손해배상해야 함.	마룻바닥 역류는 공동배관 사용하는 위층 세대의 사용 부주의로 인한 것이며 건물 구조가 원인임. 오히려 임대인이 이 사건 주택의 작은방 누수를 방치하고 보일러 및 현관문 파손을 수리해주지 않아 정상적인 사용을 못하였는바 임대인은 이에 대한 손해 배상을 하여야 함.

- 피신청인의 손해배상책임 인정 여부 및 신청인의 수선의무에 따른 비용상환의무 인정 여부

□ 관련 규정

- 민법 제623조 (임대인의 의무)
 - 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제634조 (임차인의 통지의무)
 - 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.
- 민법 제374조 (특정물인도채무자의 선관의무)
 - 특정물의 인도가 채권의 목적인 때에는 채무자는 그 물건을 인도하기까지 선량한 관리자의 주의로 보존하여야 한다.
- 민법 제390조 (채무불이행과 손해배상)
 - 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다. 그러나 채무자의 고의나 과실 없이 이행할 수 없게 된 때에는 그러하지 아니하다.
- 민법 제615조 (차주의 원상회복의무와 철거권)
 - 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.
- 민법 제654조 (준용규정)
 - 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

□ 조정 결과

☞ 미반환보증금에서 원상회복 비용 일부를 공제한 나머지 금원을 임대인이 임차인에게 반환하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인은 2021. ○. ○. 피신청인에게 금1,850,000원(미반환 임차보증금 중 일정 금원을 공제한 금원)을 지급한다. 만일 이를 지체하면, 신청인은 피신청인에게 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 미지급한 금액에 연 5%의 비율로 계산한 금액을 가산하여 지급한다.
- 피신청인은 신청인으로부터 제2항 기재 금원을 지급받은 후 즉시 다른 주택으로 전입신고를 하면서 이 사건 주택에 대한 전출신고 절차를 이행한다.
- 신청인 강제집행 승낙

○ 조정 실익

- 임대인에게는 임차인이 임차주택을 정상적으로 사용·수익할 수 있도록 수선해야할 의무가 있음을 설명함.
- 임차인에게는 원상회복의무 및 임차물의 수리가 필요할 경우 지체 없이 임대인에게 통지하여야 하는 의무가 있음을 설명함.
- 상호 대립하는 상황에서 양보를 이끌어 내어 합의가 성립되었고 원만하게 분쟁을 종결함.

(11) 보증금의 반환 및 수도요금의 공제 [강원]

□ 사실관계

1. 임차인과 임대인이 임대차계약을 체결한 뒤 임대차계약이 합의해지되었음.
2. 임차인이 보증금의 반환을 요청하였으나 수도요금 공제에 관한 분쟁이 있어 임대인이 보증금의 반환을 거부함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임차인은 임대차계약이 합의해지에 의하여 종료되었으므로 임대인이 보증금 전액을 반환하여야 하며 임대차 계약서에 특약사항으로 '수도세는 매달 10,000원으로 한다'고 기재되어 있으므로 수도요금으로 160,000원을 공제하는 것은 부당하다고 주장함.	임대인은 임차인이 겨울철 동파예방을 위해 수도를 한 달 내내 틀어놓았고 이로 인해 수도요금이 198,460원에 이르러 평상시 요금인 3만여 원을 제외한 160,000원을 임차인이 부담하여야 한다고 주장함.

□ 쟁점

- 수도요금 공제의 적법 여부

□ 관련 규정

- 민법 제654조 (준용규정)
 - 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
- 민법 제610조 (차주의 사용, 수익권)
 - ① 차주는 계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하여야 한다.

②~③ 생략

□ 관련 판례

임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보한다. 따라서 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다 218874 판결).

□ 조정 결과

☞ 임대인과 임차인이 7:3의 비율로 수도요금을 부담하기로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인 간 체결한 이 사건 임대차계약은 2021. 3. 20. 합의해지되었음을 확인한다.
2. 피신청인은 신청인에게 2021. 4. 16.까지 금 48,000원을 지급한다.
3. 신청인과 피신청인 간 이 사건 임대차계약과 관련하여 위 조정 조항 이외에는 더 이상 어떠한 채권채무도 없으며 향후 재판상, 재판외 청구 또는 이의제기를 하지 않는다.

○ 조정 실익

- 임차인이 조정 신청을 하기 전에는 수도요금에 대한 합의가 성립되지 않아 임대인이 보증금의 반환을 거부하였음.
- 조정이 개시된 이후 우선 수도요금 160,000원을 공제한 보증금 잔액을 임차인에게 반환함.
- 임대차 계약서상 특약에 의하면 임차인이 10,000원의 수도요금만 부담하여야 할 것이나 아무리 동과방지 목적이라 하여도 수도를 너무 세게 틀어 요금이 과다하게 나온 경우여서 임차인의 과실이 있었다고 볼 수 있음.
- 조정 절차를 통해 임대인과 임차인이 7:3의 비율로 수도요금을 부담하기로 합의하여 분쟁이 원만히 해결됨.

[12] 임대차계약의 합의해지 시점 및 보증금의 법적성질**[전북]****□ 사실관계**

1. 임차인은 2020년 11월경 이 사건 주택에 관하여 임대차기간 2020년 11월경부터 2021년 5월경까지로 하는 임대차계약을 체결하였음.
2. 임차인은 임차인의 사정에 의해서 2021. 2월경 이 사건 임대차계약기간보다 앞선 2021. 3월경에 퇴거하겠다고 임대인에게 고지하였고 2021. 3월경 퇴거하였음.
3. 이러한 과정에서 다음과 같은 임대인과 임차인 사이의 다툼이 발생하였음.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임차인이 임대인에게 2021. 2월경 이 사건 임대차계약기간보다 앞선 시기에 퇴거하겠다고 고지할 때, 임대인은 이를 받아들이면서 새로운 임차인이 구해지면 이 사건 임대차계약을 해지한 것으로 보아 보증금을 반환하겠다고 했음에도 불구하고 현재까지 반환해주지 않고 있기 때문에 보증금을 반환해달라는 입장임.	임차인이 주장하는 조건부 해지 등의 합의한 사실이 없으며, 임차인이 주장하는 보증금반환청구에 대해서도 연체차임, 공과금, 입주청소비, 중개보수비 모두 공제하여 나머지 금액만 지급하겠다는 입장임.

□ 쟁점

- 이 사건 임대차계약의 합의해지 시점
- 임대차보증금의 법적성질 및 보증금 공제 대상여부 판단

□ 관련 판례

계약의 합의해지는 계속적 채권채무관계에 있어서 당사자가 이미 체결한 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서 이를 인정하기 위하여는 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 기존 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시키기로 하는 내용의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 것이고, 이러한 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 서로 객관적으로 일치하여야 하고, 또 계약의 합의해지는 묵시적으로 이루어질 수도 있으나, 이와 같은 묵시적 합의해지는 계약에 따른 채무의 이행이 시작된 후에 당사자 쌍방의 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 인하여 계약을 실현하지 아니할 의사가 일치되어야만 한다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다70884 판결).

부동산임대차에 있어서 임차인이 임대인에게 지급하는 보증금은 임대차관계가 종료되어 목적물을 반환하는 때까지 그 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 임차인의 채무불이행이 없으면 그 전액을 반환하고 만약 임차인이 차임을 지급하지 아니하거나 목적물을 멸실·훼손하여 부담하는 손해배상채무 또는 임대차종료 후 목적물 반환 시까지 목적물 사용으로 인한 손해배상 내지 부당이득 반환채무 등을 부담하고 있다면 임대인은 그 보증금 중에서 이를 공제하고 나머지 금액만을 반환하면 되는 것이므로 임대인의 보증금 반환의무는 임대차관계가 종료되는 경우에 그 보증금 중에서 목적물을 반환받을 때까지 생긴 연체차임 등 임차인의 모든 채무를 공제한 나머지 금액에 관하여서만 비로소 이행기에 도달하여 임차인의 목적물 반환의무와 서로 동시이행의 관계에 있다(대법원 1987. 6. 23. 선고 87다카98 판결).

□ 조정 결과

☞ 합의해지 시점은 신규임차인이 입주한 때임을 확인, 보증금에서 연체차임·공과금만 공제하는 것으로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인 사이에 ○○시 ○○구 ○○동에 관하여 체결한 임대차계약이 2021. 4. ○. 종료되었음을 확인한다.
2. 피신청인은 신청인에게 금 99,400원을 지급한다.
3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
4. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조제4항에 따라, 제2항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 조정위원회는 이 사건 사실관계 및 양 당사자의 주장 등을 종합적으로 검토한 결과, 첫 번째로, 이 사건 임대차계약의 합의해지 시점은 임대인이 신규임차인과 임대차계약을 체결하고, 신규 임차인이 이 사건 주택을 입주한 2021년 4월 말로 판단하였음.
- 두 번째로, 임대차보증금 공제와 관련해서는 양 당사자가 작성한 임대차계약서 내용 및 문구, 임대차보증금의 법적 성질에 관한 판례의 취지 등을 종합하여 고려할 때, 임대차보증금에서 연체차임과 공과금은 공제하되, 입주청소비와 중개보수비는 공제하지 않는 것이 타당하다 판단하여 이를 양 당사자에게 충분히 설명하고 설득하여 조정안을 제시하였음.
- 이에 당사자 모두 조정안을 수락함으로써 분쟁을 종결함.

④ 유지·수선의무에 관한 분쟁

(1) 보일러 동파에 관한 임대인의 수선의무 [서울]

□ 사실관계

1. 피신청인은 주거취약계층의 주거생활 안정을 위하여 정부에서 지원하는 전세 임대자금으로 주택소유자와 전세계약을 체결하고, 지원 대상 입주자에게 전세 임대주택을 지원하는 전세임대사업을 진행하고 있음.
2. 신청인(입주자)은 피신청인(임차인) 및 조정외인(임대인)과의 사이에 월차임은 입주자인 신청인이 임대인인 조정외인에게 직접 지급하기로 하는 전세임대계약을 체결하였음. 이후 참가인이 이 사건 주택을 매수하여 임대인의 지위를 승계함.
3. 이 사건 전세임대계약의 내용에 따르면 이 사건 주택의 하자에 관한 사항은 임대인과 입주자 사이에서 직접 해결하도록 하고 있음. 이후 보일러 배관이 동파되어 신청인은 보일러 수리비 등으로 금 400,000원을 지출하였음.
4. 신청인은 이 사건 주택의 보일러 파손에 대하여 참가인에게 수선의무가 있음을 주장하며 보일러 수리비 등으로 지출한 금 400,000원을 이 사건 임대차계약의 차임과 상계하겠다는 의사표시를 하였고 참가인인 임대인이 이를 인정할 수 없다고 하여 다툼이 발생함.

신청인(입주자) 의견	참가인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
보일러는 임대인의 임대차 목적물의 수선의무 범위 안에 속하므로 월차임에서 본인이 지출한 해당 수리비용만큼 공제하는 것이 옳다고 주장함.	보일러실이 작은 규모이기는 하나 구조상 신청인이 보일러를 가동하지 않아 동파가 된 것임.	이 사건 하자보수에 관한 문제는 참가인과 입주자가 해결하도록 하고 있으므로 조정에 적극적으로 개입하기 어려움.

□ 쟁점

- 이 사건 주택의 보일러 배관 동파에 대하여 임대인의 수선의무가 인정되는지 여부
- 차임채권과 수리비채권의 상계가부

□ 관련 규정

- 민법 제623조 (임대인의 의무)
 - 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제492조 (상계의 요건)
 - 쌍방이 서로 같은 종류를 목적으로 한 채무를 부담한 경우에 그 쌍방의 채무의 이행기가 도래한 때에는 각 채무자는 대등액에 관하여 상계할 수 있다. 그러나 채무의 성질이 상계를 허용하지 아니할 때에는 그러하지 아니하다.
- 민법 제 493조 (상계의 방법, 효과)
 - 상계는 상대방에 대한 의사표시로 한다. 이 의사표시에는 조건 또는 기한을 붙이지 못한다.

□ 관련 판례

임대차계약에서 임대인은 목적물을 계약 존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지할 의무를 부담하므로, 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 수선의무를 부담한다.(대법원 2010다 89876, 89883 판결 참조).

□ 조정 결과

☞ 임대인인 참가인에게 보일러 수선비용 지급의무가 있는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인의 참가인에 대한 이 사건 임대차계약에 기한 2021. 1. 분 금300,000원의 지급채무 및 2021. 2. 분 금300,000원 중 기 지급한 금200,000원을 제외한 나머지 금100,000원의 지급채무 중 금20,000원의 지급채무는 신청인의 2021. 1. ○.자 상계 의사표시로 소멸되었음을 확인한다.
- 참가인의 신청인에 대한 이 사건 주택 보일러 하자(2021. 1. ○. 발생)로 인한 수선비용 금 320,000원 지급채무는 신청인의 2021. 1. ○.자 상계 의사표시로 소멸되었음을 확인한다.
- 신청인은 2021. ○. ○. 까지 참가인에게 금 80,000원(이 사건 임대차계약에 기한 2021. 2. 분 차임채무 금300,000원 중 기 지급한 금 원 200,000원 및 신청인의 2021. 1. ○.자 상계의 의사표시에 의하여 소멸한 제2항 기재 금20,000원을 제외한 나머지 금액임)을 지급한다.
- 신청인과 피신청인 및 참가인은 본 조정합의에서 정한 것 이외에는 2021. 1. ○. 발생한 이 사건 주택의 보일러 하자로 인한 수선비용, 손해배상액 및 2021. 1. 분 및 같은 해 2. 분 차임에

대해 당사자 간에 더 이상 채권·채무가 없음을 확인한다.

- 신청인과 피신청인 및 참가인은, 제2항 기재 상계에 의해 소멸한 차임액은 차임연체에 포함되지 아니함을 확인하고, 제4항 기재 금액에 대하여는 본 조정합의에서 정한 기한까지 지급이 이루어질 경우 이 사건 임대차계약의 차임연체 사실의 산정 시에 이를 포함하지 않기로 상호 합의한다.

○ 조정 실익

- 현장조사를 통해 보일러 하자 발생의 원인을 살펴본 후 당사자 간의 합의로 양 당사자 사이의 수리비채권, 미지급 차임과 상계로 소멸한 부분을 특정하여 이를 확인함으로써 수선 관련 분쟁을 해결함.
- 또한 이 사건 조정신청에서 다투어진 금액은 연체차임에 포함하지 않는 합의를 함으로써 향후 발생할 여지가 있는 분쟁을 미연에 방지함.

(2) 세탁기 배관 동파에 관한 임대인의 수선의무 [경기]

□ 사실관계

1. 임대차 목적물(아파트)의 베란다 세탁기 냉수급수 배관이 한파로 인해 동파되어, 배관 교체비용 30만 원 및 침수 피해 세대에 대한 손해배상금 1,800,000원이 소요됨.
2. 임대인과 임차인 사이에 이 사건 배관 파열로 인해 발생한 총 비용 2,100,000원에 대한 부담 비율에 관하여 분쟁이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
동파 방지를 위한 선량한 관리자의 주의 의무를 다하였으므로 수선의무가 있는 임대인이 비용 전액을 부담해야 함.	동파 방지 조치를 게을리 한 임차인의 과실에 기인한 것이므로, 임차인이 비용 전액을 부담해야 함

□ 쟁점

- 임차인이 선량한 관리자의 주의의무를 다하였는지 여부 및 이 사건 배관 파열이 임대인의 수선의무 범위에 속하는지 여부

□ 관련 규정

- 민법 제374조 (특정물인도채무자의 선관의무)
 - 특정물의 인도가 채권의 목적인 때에는 채무자는 그 물건을 인도하기까지 선량한 관리자의 주의로 보존하여야 한다.
- 민법 제654조 (준용규정)
 - 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
- 민법 제623조 (임대인의 의무)
 - 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용,

수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

□ 관련 판례

겨울철 혹한기에 위 세탁기용 수도꼭지 내 배관이 동파되지 않도록 세탁기 연결 호스와 수도꼭지를 분리하는 등의 관리의무를 다하였음이 증명되지 않는 한 위층 아파트 소유자인 피고 공사(임대인)는 그 손해를 배상할 책임이 없다 (중략) 피고 추○○(임차인)이 위층 아파트를 임차하여 거주하던 중 겨울철 혹한기에 세탁기 연결호스와 수도꼭지를 분리하지 않는 등 베란다에 있던 세탁기용 시설물 관리의무를 소홀히 한 과실로 수도배관이 동파하여 발생한 것으로 봄이 타당하므로, 피고 추○○(임차인)은 이 사건 사고로 인하여 원고(아래층 세대)가 입은 손해를 배상할 책임이 있다(서울중앙지방법원 2016. 7. 12. 선고 2015가단5019288 판결).

□ 조정 결과

☞ 수선비를 임대인, 임차인 공동 부담하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인은, 이 사건 임대차목적물의 2021. 1. 11.자 세탁기 냉수급수 배관 파열 사고와 관련하여 발생한 비용 2,100,000원(수리비 300,000원) + (피해세대 손해배상금 1,800,000원) 중 1,380,000원(수리비 300,000원) + (피해 세대 손해배상금 1,080,000원)은 피신청인이, 나머지 돈은 신청인이 부담함을 상호 확인한다.
- 신청인과 피신청인은, 피신청인이 2021. 3. 8. 신청인에게 330,000원 {(제1호에 따른 부담금 1,380,000원)-(피신청인이 기지급한 부담금 1,050,000원)}을 지급하였음을 상호 확인한다.

○ 조정 실익

- 당사자가 상호 양보하여 배관 파열에 따른 책임을 부담함으로써 감정비용 등 추가적인 지출을 피하고 분쟁을 원만히 해결함.

[3) 도어락 수리비용 등의 부담 주체] [서울]

□ 사실관계

1. 임차인은 이 사건 임차주택 현관문에 설치되어 있는 도어락, 주방에 있는 세탁기, 거실 천장에 있는 에어컨에 하자가 있다고 수선을 요청하였음.
2. 임대인은 이를 거부하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인으로부터 주택을 인도받기 전부터 이 사건 주택의 도어락 손잡이가 파손되어 있었으며, 전 임차인이 고양이를 키워 에어컨 필터 및 내부 냉각 쿨러 등을 업체를 불러 수리하였음. 세탁기는 사용이 불가할 정도로 곰팡이가 피어 새로 구매하여 사용 중임. 임대인은 수선의무가 있으므로 지출된 비용을 지급하여야 함.	에어컨 청소가 필요하고 세탁기 곰팡이가 있었다는 사실은 인정함. 그러나 임차인에게 주택을 인도할 당시 도어락 손잡이는 이상이 없었으므로 수선의무가 없음.

□ 쟁점

- 임대인의 유지·수선의무

□ 관련 규정

- 민법 제623조 (임대인의 의무)
 - 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약 존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

□ 조정 결과

☞ 도어락 교체비용은 임대인이 부담하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 피신청인은 2021. ○. ○. 까지 신청인에게 금72,510원(이 사건 주택 현관문에 설치된 도어락 교체비용)을 지급한다.
- 신청인과 피신청인은 위 제2항의 이행이 완료된 이후에는 이 사건 주택의 현관문에 설치된 도어락 하자, 거실 천장에 있는 에어컨 청소, 주방에 있는 세탁기 청소에 관하여 당사자 간에 더 이상 채권·채무가 없음을 확인한다.
- 향후 이 사건 주택의 현관문에 설치된 도어락에 파손이 발생하는 경우 그 원인이 임차목적물 자체의 하자가 아닌 신청인의 고의 또는 과실로 인한 경우에는 신청인이 수선비용을 부담한다.

○ 조정 실익

- 조정개시 당시에는 당사자 사이에 의견 차이가 컸으나 조정절차를 진행하면서 서로 양보하여 분쟁을 해결하는 것으로 함.
- 에어컨, 세탁기 수선문제에 관하여는 임대인에게 수선책임을 묻지 않기로 하고, 도어락 문제에 관하여는 교체비용을 임대인이 지급하는 것으로 당사자 간 합의되어 분쟁이 해결됨.

⑤ 계약 이행 및 내용의 해석에 관한 분쟁

[1] 계약 체결 조건의 불이행을 원인으로 한 금전반환청구 [전북]

□ 사실관계

임차인은 임대인과 전세보증금반환보증보험가입을 조건으로 보증금 147,000,000원으로 하는 내용의 채권적 전세계약을 체결하기에 앞서 2,000,000원을 임대인에게 지급하였음. 그러나 이후 임차인은 이 사건 주택에 대한 전세보증금반환보증보험 가입 불가를 이유로 임대인에게 위 금전의 반환을 요구하였으나, 임대인이 이를 거부함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인이 처음부터 전세보증금반환보증보험 약관에서 정한 주채무자의 지위가 인정되지 않아 전세보증금반환보증보험 가입은 이행불능인 조건이므로 임차인이 지급한 이 사건 금전을 반환하여야 한다.	전세보증금반환보증보험 가입을 조건으로 한다는 약정을 한 사실이 없으며, 설령 그렇다고 하더라도 위 약관에서 정한 방법 외에 다른 방법(4대보험 완납증명서 제출 등)으로 전세보증금반환보증보험가입이 가능하므로 임차인의 주장은 이유없다.

□ 쟁점

- 전세금반환보증보험 가입 약정의 존부 및 전세금반환보증보험 가입 불능을 이유로 계약해제가 가능한 지 여부

□ 관련 규정

- 민법 제105조 (임의규정)
 - 법률행위의 당사자가 법률중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계 없는 규정과 다른 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.

○ 민법 제618조 (임대차의 의의)

- 임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

□ 관련 판례

계약이 성립하기 위하여는 당사자의 서로 대립하는 수개의 의사표시의 객관적 합치가 필요하고 객관적 합치가 있다고 하기 위하여는 당사자의 의사표시에 나타나 있는 사항에 관하여는 모두 일치하고 있어야 하는 한편, 계약 내용의 '중요한 점' 및 계약의 객관적 요소는 아니더라도 특히 당사자가 그것에 중대한 의의를 두고 계약성립의 요건으로 할 의사를 표시한 때에는 이에 관하여 합치가 있어야 계약이 적법·유효하게 성립한다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2001다53059 판결 등).

부동산 거래에 있어 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이면 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반 원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515판결 등)

민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 1997. 4. 7.자 97마575결정, 대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다20394,20400판결 등).

□ 조정 결과

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인 사이에 ○○시 ○○구 ○○아파트 ○○○동 ○○○호에 관하여 체결한 임대차계약이 합의해제 되었음을 확인한다.
2. 피신청인은 2021. 9. 30.까지 신청인에게 금 1,000,000원을 지급한다.
3. 신청인과 피신청인 사이에 이 사건 임대차계약에 관하여 더 이상의 채권·채무관계가 없음을 확인한다.
4. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
5. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 제2항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 임차인과 임대인 사이에 채권적 전세계약 체결에 있어서 전세보증금 반환보증보험 가입을 조건으로 한다는 의사표시가 객관적으로 합치에 이르렀다거나 전세보증금반환보증보험가입이 계약의 목적 달성을 위하여 필수불가결한 조건이라고 볼만한 근거가 없어 계약 해제의 조건을 충족하지 못하였다고 하더라도, 해제권의 유무를 불문하고 계약 당사자 쌍방이 합의에 의하여 계약을 해소하는 내용의 합의해제는 가능하다 할 것이어서 당사자들 주장의 입증 책임 공방보다는 상호 양보를 통해 합의점을 도출하고자 노력한 결과, 임대인이 임차인으로부터 지급받은 금전 중 일부를 임차인에게 반환하고 상호간 더 이상의 채권채무관계가 부존재함을 확인하는 내용의 조정이 성립함.
- 이 사건 조정이 성립함에 따라 이 사건 전세계약과 관련된 신청 외인들(공인중개사 등)의 책임관계도 일괄하여 해결됨.

⑥ 계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁

(1) 계약갱신요구 및 거절의 적법 여부

[서울]

□ 사실관계

1. 임대인과 임차인은 2019. 4. 이 사건 주택에 관하여 임대차계약을 체결하였음.
2. 임대차 기간 만료를 앞두고 임대인이 실거주를 이유로 계약갱신을 거절하였음.
3. 임차인은 임대인의 실거주 주장이 허위이므로 효력이 없어 계약이 갱신되어야 한다고 주장하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
피신청인에게 적법한 갱신요구 기간 내에 계약갱신 요구하였으며 피신청인의 갱신거절 사유는 허위이므로 효력이 없음.	피신청인은 직장 출퇴근 문제, 투병 중인 가족 간호 등의 사유로 인하여 이 사건 주택에 실거주 해야 하는 상황임.

□ 쟁점

- 계약갱신 요구 및 거절의 적법 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~⑥ 생략

○ 주택임대차보호법 제6조 (계약의 갱신)

- ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

②~③ 생략

□ 조정 결과

☞ 임대차 계약을 종료하되, 보증금 일부를 미리 지급하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 피신청인은 신청인에게 2021. ○. ○.까지 금89,000,000원(보증금 890,000,000원 중 일부임)을 지급한다.
- 만일 이를 지체하면, 피신청인은 신청인에게 위 금원에 대하여 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.
- 피신청인은 2021. ○. ○. 신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 신청인에게 금801,000,000원(보증금 890,000,000원 중 미리 지급된 제1항 기재 금원을 제외한 나머지 금액)을 지급한다.
- 신청인은 2021. ○. ○. 피신청인으로부터 금801,000,000원을 지급 받음과 동시에 피신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
- 신청인, 피신청인 강제집행 상호승낙

○ 조정 실익

- 이 사건 피신청인은 실거주 의사가 있었으나 임차인에게 실거주 사유를 알리길 원하지 않아 오해가 있었던 상황임.
- 그렇지만 조정절차를 진행하면서 실거주 해야 하는 사유를 진술 하였고 신청인이 피신청인의 실거주 사유를 납득하여 분쟁이 원만 하게 해결됨.

(2) 계약 갱신 요구에 대한 거절의 정당성 [세종]

□ 사실관계

1. 임차인은 2021. 1. 8. 임대인에게 임대차계약 갱신요구를 함.
2. 임대인은 같은 날 임차인이 차임을 2기 연체한 사실이 있음을 이유로 계약 갱신을 거절하였음.
3. 그 후 임대인은 임차인에게 임대차보증금에 대한 채권양도통지서를 송달받았다는 사유로 전화 및 내용증명의 방법으로 수차례 계약갱신 거절의 의사표시를 하였으나, 임차인은 계약갱신하여 줄 것을 요구함.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
신청인은 피신청인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있고, 피신청인이 임대차보증금에 대한 반환청구채권을 일부 양도하였으므로 계약갱신 거절이 정당함.	피신청인은 차임연체 금액이 2기의 차임액에 이른 사실이 없고, 임대차보증금반환채권을 양도한 것이 아니라 질권을 설정하였으므로 계약갱신 거절이 정당하지 않음.

□ 쟁점

- 피신청인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는지 여부
- 임대차보증금반환채권의 일부 양도를 주택임대차보호법 제6조의3 제1항제9호에서 정한 ‘임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’로 볼 수 있는지 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)
 - ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
 - 2~8. 생략
 - 9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

□ 조정 결과

☞ 임대인은 임차인으로부터 주택을 인도받음과 동시에 보증금 중 일부는 채권을 양도받은 주식회사에게, 일부는 채권을 양도받은 주식회사에게, 나머지 금액은 임차인에게 지급하기로 하고 채권 양도가 해제될 경우 임차인에게 보증금 전체를 모두 지급하기로 합의

- 조정 주문
 - 1. 신청인은 2021. 5. 30. 피신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 보증금 10,000,000원 중 4,000,000원은 조정외 주식회사 ○○○○○에게, 그 중 4,000,000원은 조정외 주식회사 □□□□□에게, 그 중 2,000,000원(연체차임 및 원상회복청구권에 따른 손해배상금이 있는 경우에는 이를 공제한 금액)은 피신청인에게 각 지급한다.
 - 2. 피신청인은 2021. 5. 30. 신청인으로부터 조정외 주식회사 ○○○○○가 금4,000,000원을, 조정외 주식회사 □□□□□가 금

4,000,000원을, 피신청인이 금2,000,000원(연체차임 및 원상회복 청구권에 따른 손해배상금이 있는 경우에는 이를 공제한 금액)을 각 지급받음과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.

3. 다만 조정외 주식회사 ○○○○○○ 및 조정외 주식회사 □□□□□가 2021. 5. 29.까지 신청인에게 채권양도 해제사실을 통지한 경우에는, 신청인은 2021. 5. 30. 피신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피신청인에게 보증금 10,000,000원(연체차임 및 원상회복청구권에 따른 손해배상금이 있는 경우에는 이를 공제한 금액)을 지급하고, 피신청인은 2021. 5. 30. 신청인으로부터 금10,000,000원(연체차임 및 원상회복청구권에 따른 손해배상금이 있는 경우에는 이를 공제한 금액)을 지급받음과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
4. 신청인과 피신청인은, 상호 합의에 의해 제1항, 제2항, 제3항 기재 기일을 그보다 앞선 날짜로 변경할 수 있다.
5. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조제4항에 따라, 제1항 및 제2항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 피신청인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있으므로 신청인이 임대차계약갱신을 거절할 정당한 사유가 존재함.
- 그러나 신청인은 피신청인이 이사할 주택을 구할 수 있도록 임대차 기간 종료일보다 1달 후 퇴거하도록 배려하여 조정이 성립함.
- 임대차보증금채권이 일부 양도된 상황에서 임대차보증금반환일 전 채권양도가 해제될 경우를 가정하여 임대차보증금을 누구에게 반환하여야 하는지를 조정 주문으로 명확하게 정리하여 임대차 보증금 반환 객체의 혼란을 해결함.

(3) 정당한 계약갱신 거절 사유의 존부 [경기]

□ 사실관계

1. 임차인은 임대인에게 계약갱신요구를 하였음.
2. 임대인은 실거주할 것을 사유로 갱신요구를 거절하였으며, 임차인에게 이 사건 임대차계약의 만료일인 2021. 10. 10. 이 사건 주택을 반환할 것을 요구하였음.
3. 임차인은 임대인의 주택 반환 요구에 응하지 않음.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
현재 거주하고 있는 주택을 매도하고 (2021. 10월 초 부동산에 매물로 내놓음) 이 사건 주택에 실제 거주할 예정이므로 정당한 계약갱신 거절사유가 있음.	신청인이 현재 거주하고 있는 주택에 대한 매도 계획이 구체적이지 않아 이 사건 주택에 실제 거주할 필요성이나 의사가 불분명하므로 정당한 계약갱신 거절사유가 없는 것으로 보임.

□ 쟁점

- 주택임대차보호법 제6조의3제1항제8호에 따른 계약갱신 거절 사유의 존부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)
 - ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1~7. 생략
 - 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에

실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~⑥ 생략

□ 관련 판례

주택임대차보호법 제6조의3 제1항 단서 제8호에서 정한 계약갱신 거절 사유인 '임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적주택에 실제 거주하려는 경우'는 나머지 각호와 달리 임차인 측에서 예측하기 어려운 임대인의 주관적 사유(수원지방법원 2021. 3. 11. 선고 2020가단569230 판결 참조)

□ 조정 결과

☞ 계약종료 확인 및 주택 반환 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 별지 목록 기재 주택에 관하여 2019. 9. 7. 체결한 임대차계약에 관하여 다음과 같이 합의한다.
2. 신청인과 피신청인은 제1항 기재 임대차계약을 2022. 7. 12. 종료하기로 합의한다.
3. 신청인은 2022. 7. 12.까지 피신청인으로부터 별지 목록 기재 주택을 인도받음과 동시에 피신청인에게 금30,000,000원(보증금)을 지급한다.
4. 피신청인은 2022. 7. 12.까지 신청인으로부터 금30,000,000원(보증금)을 지급받음과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 주택을 인도한다.
5. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제3항, 제4항에 기재된 사항에 대하여 강제집행 할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 신청인은 피신청인이 신청인의 실거주 계획을 신뢰할 수 없다는 이유로 퇴거불응 의사를 고집하는 상황에서 해당 조정을 통해 원활하게 계약을 종료하고 주택을 반환받을 수 있게 됨.
- 피신청인은 계약의 종기를 1학기 종료 이후인 2022. 7. 12.로 조정함으로써 학기 중 자녀를 전학시키는 부담을 피할 수 있게 됨.

[4] 계약갱신 거절사유 존부 및 손해배상의 예정 ①**[전북]****□ 사실관계**

1. 임차인은 2019. 3월경 임대인과 이 사건 아파트에 관하여 채권적 전세계약을 체결함.
2. 전세계약만료 2개월 전 임차인이 임대인에게 계약갱신요구권을 행사하였으나, 임대인이 실거주를 이유로 계약갱신을 거절함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인이 실거주 주장을 증명할 수 있는 자료를 제시하지 않는 한, 임대인의 실거주 주장만을 믿고 퇴거할 수 없으며, 만약 임대인이 자신에게 이 사건 아파트를 인도받고자 한다면 이사비 20,000,000원을 지급해야한다는 입장임.	임차인이 주장하는 임대인의 실거주에 대한 객관적인 증명자료 요구에 대해서 어디에도 법적근거가 존재하지 않으며, 자신이 임차인에게 실거주한다고 통지한 이상, 임차인은 전세계약종료일에 이 사건 아파트를 인도하여야 한다는 입장임.

□ 쟁점

- 임대인이 실거주를 이유로 임차인의 계약갱신요구권 행사에 대한 갱신거절 시, 임대인의 실거주 주장만으로 적법하게 거절한 것으로 볼 수 있는지 여부
- 임대인이 실거주하지 않을 경우를 대비하여 이에 대한 임대인과 임차인 사이의 손해배상예정액 합의가 가능한지 여부

□ 관련 규정

○ 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~④ 생략

- ⑤ 임대인이 제1항제8호(실거주)의 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 배상하여야 한다.

⑥ 생략

○ (참고) 국토교통부·법무부 刊 주택임대차보호법 해설집 31면

- 임대인이 위 주택임대차보호법 규정되어 있는 정당한 사유 없이 제3자에게 임대하는 것 이외에 주택을 제3자에게 매매하거나 공실로 두는 등 실제로는 거주 의사 없이 허위로 임차인의 계약갱신요구를 거절한 것으로 판단된 경우에는 임대인은 임차인에게 민법 750조 일반불법행위책임을 지게 될 수 있음.

○ 민법 제398조 (배상액의 예정)

① 당사자는 채무불이행에 관한 손해배상액을 예정할 수 있다.

②~⑤ 생략

□ 조정 결과

☞ 실거주를 하지 않을 경우 손해배상액 20,000,000원을 지급하기로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인은 2021. 5. ○. 피신청인 △△△, ☆☆☆으로부터 공동하여 금190,000,000원(보증금)을 지급받음과 동시에, 피신청인 △△△, ☆☆☆에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
2. 피신청인 △△△, ☆☆☆은 2021. 5. ○. 신청인으로부터 제1항 기재 부동산을 인도받음과 동시에, 신청인에게 공동하여 금190,000,000원(보증금)을 지급한다.
3. 신청인과 피신청인 △△△, ☆☆☆ 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 3. ○. 체결된 전세계약은 주택임대차보호법 제6조의3 제1항제8호의 사유로 갱신되지 아니함을 상호 확인한다. 단, 피신청인 △△△, ☆☆☆이 2019. 5. ○. 부터 2023. 3. ○. 까지 주택임대차 보호법 제6조의3제1항제8호 사유가 존재하지 아니하여 신청인이 피신청인 △△△, ☆☆☆에게 손해배상을 청구하는 경우 손해배상액은 금20,000,000원으로 한다.
4. 신청인의 나머지 신청은 포기한다.
5. 신청인과 피신청인 △△△, ☆☆☆은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제1항, 제2항에 기재된 사항에 대하여 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 임대인의 실거주 주장에 대한 증명책임 및 증명의 정도에 대해서 아직 법리적으로 정립되어있지 않은 점 등을 고려할 때, 조정위원회에서 이에 대한 판단을 하여 어떠한 결론을 내리기보다는 임대인이 실거주를 하지 아니한다는 객관적인 사실이 발생하는 경우 임대인이 임차인에게 손해배상액 20,000,000원을 지급하기로 하는 내용의 손해배상예정액 합의를 하는 것도 당사자 간 분쟁해결의 하나의 방법이라고 판단함.
- 비록 민법에는 당사자 간 채무불이행에 관해서만 손해배상액 예정에 대해서 규정되어있지만, 불법행위에도 충분히 준용가능하다고 판단하였음.
- 구체적으로는 1) 임차인은 계약갱신요구권을 행사하였음에도 불구하고 전세계약종료일로부터 2개월 후에 이 사건 아파트를 인도하는 대신 ① 향후 전세계약 계약종료일부터 2년 이내에 임대인의 실거주가 사실이 아닌 경우에는 임차인으로서의 손해발생액의 증명 없이 금 20,000,000원의 금전을 즉시 피신청인에게 청구할 수 있는 점, ② 만일 임대인의 실거주가 사실인 경우에는 추후 예상된 이 사건 아파트에 관한 인도소송에서 임차인의 패소로 인한 신청인이 부담하여야할 법률비용에 대한 위험을 임차인이 직접 부담하지 않아도 된다는 점, 2) 임대인 역시 신청인에게 이 사건 아파트를 조기에 인도받고 추후 주임법상의 실거주 요건을 약정한 기간 동안 충족하는 경우에는 피신청인이 신청인에게 별도의 손해배상을 해주지 아니한다는 점 등을 종합하여 볼 때, 양 당사자에게 유·불리하지 않으며 합리적인 조정안임.

(5) 계약갱신 거절사유 존부 및 손해배상의 예정 ② [서울]

□ 사실관계

1. 신청인은 이 사건 계약의 임대차기간이 만료하기 전 피신청인에 대하여 계약갱신 요구를 하였음.
2. 이에 대하여 피신청인이 갱신거절의 의사표시를 하였으나 신청인이 갱신거절이 적법하지 않다고 주장하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
신청인은 자신이 적법하게 계약갱신 요구를 하였고, 피신청인의 갱신거절은 허위라고 주장함.	신청인들은 자신이 현재 임차하여 살고 있는 주택에 대하여 갱신거절을 당하였고, 이 사건 주택에 실제 입주하여야 하므로 갱신거절이 적법하다고 주장함.

□ 쟁점

- 신청인과 피신청인들 사이의 각 계약갱신 요구 및 거절이 적법하게 이루어진 것인지 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)
 - ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1~7. 생략
 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에

실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~⑥ 생략

○ 주택임대차보호법 제6조 (계약의 갱신)

- ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

②~③ 생략

□ 조정 결과

☞ 실거주 사유가 허위일 경우 손해배상액 20,000,000원 지급 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인들은, 2019. ○. ○. 체결된 별지 목록 기재 부동산에 대한 임대차계약이 피신청인들의 갱신거절로 인하여 종료됨을 상호 확인한다.
- 피신청인들은 공동하여 2021. ○. ○.까지 신청인에게 금30,500,000원을 지급한다. 만일 이를 지체하면 피신청인들은 신청인에게 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.
- 신청인은 2021. ○. ○. 피신청인들로부터 금579,500,000원(제1항 기재 임대차계약의 임차보증금 610,000,000원 중 위 2항 기재 금액을 제외한 나머지 금액)을 지급받음과 동시에 피신청인들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.

- 피신청인들은 2021. ○. ○. 신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 공동하여 신청인에게 금579,000,000원을 지급한다.
 - 피신청인들이 별지 목록 기재 부동산에 대하여 정당한 이유 없이 2023. ○. ○. 이전에 제3자에게 임대하여 거주하게 하거나 피신청인들의 실거주사유가 허위임이 밝혀진 경우 피신청인들은 공동하여 신청인에게 금20,000,000원을 지급한다.
 - 신청인과 피신청인들은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 제2항 내지 제4항에 대하여 강제집행 할 수 있음을 상호 승낙한다.
- 조정 실익
- 조정절차 진행 과정에 임대인이 실거주 사유에 대한 소명자료를 임차인에게 제시함으로써 임차인이 실거주 필요성을 납득하여 임대차를 종료하는 것으로 함.
 - 만일 실거주 사유가 허위인 점이 밝혀지는 경우를 대비하여 손해배상액을 미리 예정함으로써 분쟁을 원만히 해결함.

(6) 주임법 부칙 제2조제2항 관련 계약갱신 여부 확인 [서울]**□ 사실관계**

1. 신청인이 피신청인에 대하여 계약갱신을 요구하자, 피신청인은 주택임대차보호법 개정 이전 제3자와 임대차계약을 체결하였음을 이유로 갱신을 거절하였음.
2. 이에 신청인은 피신청인의 위 주장이 적법하지 아니하다고 주장하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
피신청인은 개정법 시행 전 제3자와 임대차계약을 체결하였다면서 갱신을 거절하나 이는 부당함.	피신청인은 개정법 시행 전 제3자와 임대차계약을 체결하였는바 신청인은 피신청인에게 갱신요구를 할 수 없음.

□ 쟁점

- 피신청인이 개정된 주택임대차보호법 부칙 제2조제2항에 의해 개정법의 적용이 배제되는 ‘법 시행 전에 임대인이 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우’에 해당하는지 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 부칙[2020.7.31. 제17470호] 제2조 (계약갱신 요구 등에 관한 적용례)
 - ① 제6조의3 및 제7조의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.
 - ② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 전에 임대인이 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

□ 조정 결과

☞ 계약갱신이 된 것을 확인하고 보증금 5% 증액하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인은, 2019. ○. ○.자 임대차계약이 신청인의 갱신 요구에 의하여 2021. ○. ○. 갱신되었음을 확인한다.
- 신청인과 피신청인은 제1항 기재 갱신된 임대차계약의 임대차기간이 2021. ○. ○.부터 2023. ○. ○.임을 확인한다.
- 신청인과 피신청인은 제1항 기재 갱신된 임대차계약의 임차보증금을 이 사건 임대차계약의 임차보증금인 430,000,000원에서 21,000,000원을 증액한 451,000,000원으로 한다.
- 신청인은 피신청인에게 2021. ○. ○.까지 금21,000,000원(이 사건 임대차계약의 임차보증금액에서 증액된 부분)을 지급한다. 이를 지체할 경우 신청인은 피신청인에게 위 금원에 대하여 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.
- 신청인은 피신청인이 이 사건 주택에 대한 새로운 임대차계약 체결을 위해 집을 보여줄 것을 요구할 경우 이에 응하는 등 새로운 임대차계약의 원활한 체결을 위해 적극 협조한다.
- 신청인 강제집행 승낙

○ 조정 실익

- 당초 개정법 부칙 규정의 적용여부에 관하여 양 당사자 간에 대립되는 주장이 있었음.
- 그러나 피신청인이 개정법 시행 전 갱신거절의 의사표시를 신청인에 대하여 한 사실이 인정되지 않는 이상 제3자와 임대차계약을 체결한 사실이 있다는 점만으로는 계약갱신요구에 관한 개정법 규정의 적용이 배제되는 경우에 해당한다고 보기에 어려움이 있음.
- 따라서 당사자 사이에 임대차계약이 갱신되었다는 점을 확인하고 보증금은 5% 증액하되, 추후 임대차 기간 만료 시 새로운 임차인을 구하는 것에 임차인이 적극적으로 협조하는 것으로 합의됨으로써 분쟁이 원만히 해결됨.

[7] 묵시적 갱신 또는 합의에 의한 갱신인지의 여부**[전북]****□ 사실관계**

1. 임차인은 2018. 1월경 임대인과 이 사건 아파트에 관하여 2018. 1월경부터 2020. 1월경까지로 계약기간으로 하는 채권적 전세계약을 체결함.
2. 이후, 이 사건 전세계약이 연장되었는데 임차인이 2021. 3월경 임대인에게 계약 해지를 통보함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
이 사건 전세계약이 연장된 것은 묵시적 갱신에 의한 것이며, 임차인이 2021년 3월경에 임대인에게 계약해지를 통보하였기 때문에 이로부터 3개월 후인 2021년 6월경에 해지의 효력이 발생하였다는 입장임.	이 사건 전세계약을 종료하기 1개월 전에 유선 통화를 통해 새로운 전세계약을 체결하였기 때문에 연장된 전세계약은 합의에 의한 갱신에 의한 것으로서 재계약을 체결한 것이지, 묵시적 갱신된 것이 아니라는 입장임. 따라서 임차인의 해지 통보는 부적법하다고 주장함.

□ 쟁점

- 연장된 임대차계약이 묵시적 갱신 또는 합의에 의한 갱신인지 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조 (계약의 갱신)
 - ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차 기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

- ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

○ 주택임대차보호법 제6조의2 (묵시적 갱신의 경우 계약의 해지)

- ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

□ 조정 결과

☞ 합의에 의해 갱신된 계약으로 확인되었으나, 합의해지 및 임차인이 손해배상액을 지급하는 것으로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 0. 체결된 전세계약을 2021. 7. 0. 종료한다.
2. 신청인은 2021. 7. 0. 피신청인으로부터 금247,000,000원(보증금 250,000,000원 중 신청인과 피신청인이 제1항에 의한 전세계약 합의해지에 따라 발생한 신청인의 피신청인에 대한 손해배상액 3,000,000원을 공제한 나머지 금액)을 지급받음과 동시에, 피신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
3. 피신청인은 2021. 7. 0. 신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에, 신청인에게 금247,000,000원(보증금 250,000,000원 중 신청인과 피신청인이 제1항에 의한 전세계약 합의해지함에 따라

발생한 신청인의 피신청인에 대한 손해배상액 3,000,000원을 공제한 나머지 금액)을 지급한다.

4. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.

○ 조정 실익

- 조정위원회의 조사 결과, 임대인과 임차인 사이에 연장된 전세계약에 대해 비록 임대차계약서는 작성하지 않았지만, 임대인과 임차인 사이에 유선상으로 전세계약을 합의로 갱신되었다는 사실에 대해 임차인 스스로 부인하지 못하고 자인하고 있다는 점, 임대인이 녹취록을 보유하고 있다고 하면서 임차인의 대화내용 및 과정 등 구체적이고 상세하게 진술하고 있다는 점 등을 비추어볼 때, 합의에 의한 갱신으로 판단함.
- 다만, 임차인의 사정을 고려하여 조정위원회의 중재 하에 임대인과 임차인 사이의 전세계약을 합의해지하는 대신, 이에 따라 발생하는 손해배상액(이에 대해서도 손해배상액이 적정한지 검토함)은 임차인이 부담하기로 하면서 당사자의 원만한 합의를 이끌어냄.

[8] 계약갱신요구권 행사의 상대방 및 그 효력 [전북]

□ 사실관계

1. 임차인(피신청인)은 2019년 5월경 종전임대인과 이 사건 아파트에 관하여 임대차 기간 2019년 6월경부터 2021년 6월경까지로 하는 임대차계약을 체결함.
2. 이후 2021년 1월경 임대인(신청인)은 종전임대인과 이 사건 아파트에 관하여 매매 계약을 체결하였고 2021년 3월말 소유권이전등기하였음.
3. 그 사이에 2021년 3월초 임차인이 종전임차인에게 계약갱신요구권을 행사하였음.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
임대인이 종전임대인으로부터 이 사건 아파트를 매수할 당시 임차인은 이러한 사실을 이미 인지하고 있었으며, 그럼에도 불구하고 임차인은 2021년 3월초에 종전임대인에게 계약갱신요구권을 행사하였는데 종전임대인이 실거주를 이유로 정당하게 거절하였기 때문에 임차인은 종전임대인과의 임대차계약 종료일에 퇴거해야한다는 입장임.	임차인은 임대인의 이 사건 아파트 소유권 이전등기완료하기 전에 2021년 3월초에 당시 임대인인 종전임대인에게 계약갱신요구권을 정당하게 행사하였고 임대인은 2021년 3월 말에 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기를 완료하였기 때문에 임차인이 종전임대인에게 한 계약갱신요구권의 효력을 임대인도 그대로 승계 받은 것이라는 입장임.

□ 쟁점

- 임차인이 종전임대인에게 한 계약갱신요구권 행사의 효력을 현재 소유자인 임대인에게 주장하며 대항할 수 있는지 여부

□ 관련 규정

○ 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~⑥ 생략

□ 관련 판례

임차인의 주거권 강화를 위한 갱신 조항의 도입 취지, 계약갱신요구권의 법적 성질, 실제 거주 사유라는 거절 사유의 특성, 매수인으로서 매매계약 체결 당시 기존 임차인의 계약갱신요구권 행사 유무 및 그 행사 기간을 사전에 확인하여 매매계약 체결 여부를 결정할 수 있는 반면, 임차인이 자신의 계약갱신요구권 행사 이후 임차목적물이 양도되어 그 양수인이 실제 거주를 이유로 이를 거절할 수 있다고 할 경우에는 주거권 강화를 위한 주택임대차보호법의 개정 사유가 퇴색 되게 되는 점 등에 비추어 볼 때, 실제 거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인이 계약갱신을 요구할 당시의 임대인을 기준으로 봄이 상당하다 할 것이다 (수원지방법원 2021. 3. 11. 선고 2020가단569230 판결).

□ 조정 결과

☞ 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 지급하고, 임차인이 일정 기간 주택에 거주하는 것을 허용하는 대신 계약갱신의 효력을 주장하지 않기로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인 △△△, ☆☆☆과 피신청인은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 5. ○. 체결된 임대차계약을 2021. 6. ○. 종료하는 것으로 합의한다.
2. 신청인 △△△, ☆☆☆은 2021. 6. ○. 공동하여,
가. 피신청인에게 금5,000,000원을 지급하고,
나. 조정외 주식회사 □□□□에게 금200,000,000원을 지급한다.
3. 피신청인은 2021. 6. ○. 신청인 △△△, ☆☆☆에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
4. 제2항과 제3항은 동시에 이행한다.
5. 신청인 △△△, ☆☆☆은 나머지 신청을 포기한다.
6. 신청인 △△△, ☆☆☆과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 제2항, 제3항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 승낙한다.

○ 조정 실익

- 양 당사자에게 판례의 취지에 따라 임차인이 종전임대인에게 한 계약갱신요구권 행사는 적법하며, 이에 대해 정당하게 계약갱신을 거절할 수 있는지 여부는 임차인이 계약갱신요구 당시의 소유자인 종전임대인을 기준으로 판단해야한다고 설명함.
- 임차인의 계약갱신요구권을 행사할 당시 종전임대인에게는 실거주 사유가 없었기 때문에 임차인의 계약갱신거절을 할 수 없었고, 이후 종전임대인으로부터 소유권이전등기를 경료받은 임대인은 임차인의 종전임대인에 대한 계약갱신요구권 행사의 효력을 그대로 승계 받을 수밖에 없는 사정임을 충분히 설명함.
- 다만, 조정위원회의 중재 하에 양당사자의 사정 및 입장을 고려하여, 임차인은 이 사건 아파트를 이 사건 임대차계약 종료일로부터 2개월만 더 거주하고 이에 대한 보상비를 임대인으로부터 지급받기로 하는 합의를 이끌어냄.
- 구체적으로는 조정위원회의 중재 하에 임차인은 임대인에게 계약 갱신요구권 행사에 따른 계약갱신의 효력을 주장하지 않는 대신, 이에 대한 보상비로 이사비 5,000,000원을 임대인으로부터 지급 받게 되었으며, 더 나아가 임대차계약 종료일로부터 2개월을 더 거주할 수 있었음.
- 임대인 역시 임차인에게 인도소송이 아닌 조정으로 소송절차에서 발생할 수 있는 시간과 비용의 절감하였으며, 조기에 이 사건 아파트에 거주할 수 있게 됨.

(9) 합의해지 성부 및 계약해지 여부 [서울]

□ 사실관계

1. 신청인(임대인)과 피신청인(임차인)은 2021. 4. 초에 피신청인(임차인)이 5월 말에 퇴거하겠다는 의사를 밝힘.
2. 신청인(임대인)이 이에 승낙을 함으로써 합의해지가 성립하였으나 이후 피신청인이 이를 철회함.
3. 임차인은 2기 차임을 연체한 사실이 있어 임대차종료 여부에 관해 당사자 간 다툼이 발생함.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
합의해지에 따라 임차인의 조속한 임차 주택인도를 요구하며, 합의해지가 성립하지 않는다 하더라도 2기 차임연체에 따른 계약해지로 이 사건 임대차는 종료되었음.	합의해지를 철회하였고 임대인이 이에 동의하였는바 임대인 주장은 부당하며, 2기 연체차임은 이미 모두 변제하였는바 이를 이유로 한 임대인 주장은 부당함.

□ 쟁점

- 합의해지 성부 및 차임연체를 이유로 한 계약 해지 여부

□ 관련 규정

- 민법 제 640조 (차임 연체와 해지)
 - 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

□ 조정 결과

☞ 임대차계약을 기간 만료일 이전에 종료하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 피신청인은 2022. ○. ○. 신청인으로부터 보증금 100,000,000원을 지급받음과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
- 신청인은 피신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 보증금 100,000,000원을 지급한다.
- 피신청인은 2022. ○. ○. 보다 앞선 날짜로 정할 수 있다. 다만 이 경우 피신청인은 신청인에게 변경된 이행기일에 대하여 변경된 이행기일이 도래하기 1개월 전까지 미리 통지하여야 한다.
- 신청인, 피신청인 모두 강제집행 상호 승낙

○ 조정 실익

- 합의해지 또는 차임연체에 따른 해지가 어려운 상황임을 임대인이 납득하고 임차인도 임차주택을 조속히 인도받고자 하는 임대인의 입장을 이해하였음.
- 기간만료일 이전의 날을 이행기일로 합의하고, 합의된 이행기일 이전에라도 사정이 되는대로 임차주택 인도에 적극 협조하기로 하여 당사자 간 합의로 분쟁을 해결함.

⑦ 계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁

(1) 허위 갱신거절에 대한 손해배상 ① [전북]

□ 사실관계

1. 임차인은 2019년 5월경 임대인과 보증금 3천만 원, 월차임 60만 원, 임대차기간 2019년 6월경부터 2021년 6월경까지로 하는 임대차계약을 체결함.
2. 임차인은 2021년 2월경 임대인에게 계약갱신을 원한다는 취지의 의사를 표명 하였음에도 불구하고 임대인은 실거주를 이유로 거절하였음.
3. 이 사건 임대차계약 종료 이후 임차인은 임대인이 실거주가 아닌 제3자에게 임대한 것 같다며 손해배상을 청구함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인이 실거주를 이유로 임차인의 계약갱신요구권 행사를 거절하였으나, 현재 이 사건 아파트를 제3자에게 임대한 사실이 있으므로, 주택임대차보호법에 따라 3개월 차임에 해당하는 1,800,000 원 상당의 손해배상을 청구함.	임차인이 명시적으로 계약갱신요구권을 행사한 사실이 없으며, 제3자에게 임대한 사실이 인정되더라도 임차인의 사정을 고려해 임대차계약 종료일 3개월 전 퇴거 하였기 때문에 임차인이 원하는 손해배상 전부를 지급할 수는 없음.

□ 쟁점

- 주택임대차보호법 제6조의3제1항에 의한 임차인의 계약갱신요구권 행사가 있었는지 여부
- 주택임대차보호법 제6조의3제5항에 해당하여 임대인이 제3자에게 임대한 사실이 있는지 여부
- 주택임대차보호법 제6조의3제6항에 의한 임대인이 임차인에게 지급하여야 할 손해배상액의 범위

□ 관련 규정

○ 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~④ 생략

⑤ 임대인이 제1항제8호의 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 배상하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.

1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 “환산월차임”이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

□ 관련 판례

채무불이행이나 불법행위 등이 채권자 또는 피해자에게 손해를 생기게 하는 동시에 이익을 가져다 준 경우에는 공평의 관념상 그 이익은 당사자의 주장을 기다리지 아니하고 손해를 산정함에 있어서 공제되어야만 하는 것임(대법원 2002. 5. 10. 선고 2000다37296, 37302 판결).

손해배상액의 산정에 있어 손익상계가 허용되기 위해서는 손해배상책임의 원인이 되는 행위로 인하여 피해자가 새로운 이득을 얻었고, 그 이득과 손해배상책임의 원인인 행위 사이에 상당인과관계가 있어야 한다(대법원 2007. 11. 30. 선고 2006다19603 판결).

□ 조정 결과

☞ 임차인의 손해배상청구를 인정하되 임차인의 손익 부분을 상계하여 지급

○ 조정 주문

- 피신청인은 2021. 8. 13.까지 신청인에게 주택임대차보호법 제6조의3 제5항에 의한 손해배상액 금1,430,000원을 지급한다.
- 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
- 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 제1항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 당사자 간 주장내용 및 통화목록 등을 통해 임차인의 임대인에 대한 계약갱신요구가 있었다는 사실과 임대인이 제3자에게 이 사건 아파트를 임대하였다는 사실을 확인하였음.
- 임차인이 이 사건 임대차계약 종료일로부터 3개월 전에 퇴거한 사실 등 임차인에게도 이익을 얻은 부분이 있다는 점을 고려하여 당사자 간의 형평에 맞게 손해배상액 및 조정안을 제시하였음.
- 이에 당사자 모두 조정안을 수락함으로써 분쟁을 종결함.

(2) 허위 갱신거절에 대한 손해배상 ② [서울]

□ 사실관계

1. 임대차기간 만료일 전에 임차인은 임대인에게 계약갱신요구를 하였으나, 임대인은 실거주를 이유로 갱신을 거절하였음.
2. 임대차 계약의 종료로 임차인은 이 사건 주택을 임대인에게 인도하고 다른 주택에서 거주하고 있음.
3. 그러나 이후 임차인이 확정일자부를 열람한 결과 임대인이 제3자에게 이 사건 주택을 임대한 사실이 확인되었고, 이에 임차인이 손해배상을 주장함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인이 실거주 사유를 들어 계약갱신을 거절하였으나 제3자에게 임대하였는바 임차인의 손해를 배상해야 함.	실거주 예정이었으나 배우자의 해외 발령으로 제3자에게 임대할 수밖에 없었던 정당한 사유가 존재하므로 손해배상 책임이 없음.

□ 쟁점

- 피신청인에게 주택임대차보호법 제6조의3 제5항에 따른 손해배상 책임이 인정되는지 여부 및 손해배상액 산정

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)
 - ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1~7. 생략
 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에

실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~④ 생략

- ⑤ 임대인이 제1항제8호의 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 배상하여야 한다.

⑥ 생략

□ 조정 결과

☞ 임대인이 임차인에게 손해배상액을 지급하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 피신청인은 신청인에게 2021. ○. ○.까지 금6,500,000원을 지급한다.
- 신청인이 금원을 지급받고도 손해배상과 관련하여 이의를 제기 하면 금원의 배액을 지급한다.
- 피신청인은 강제집행 승낙한다.

○ 조정 실익

- 신청인의 손해액, 피신청인의 정당한 사유 존부 등에 관한 조사 과정에서 신청인과 피신청인이 서로의 양보 하에 분쟁을 원만히 해결하기로 하면서 피신청인이 신청인에게 일정 금원을 지급하는 것으로 합의가 성립되어 분쟁이 해결됨.

(3) 허위 갱신거절에 대한 손해배상 ③**[경기]****□ 사실관계**

1. 신청인(종전 임대인)은 실거주를 이유로 피신청인(종전 임차인)의 계약갱신요구를 거절하였으나 목적 주택을 제3자에게 매도하였음.
2. 이에 피신청인이 손해배상으로 33,000,000원의 지급을 요구하자 그 액수가 과다하다며 조정을 신청함.

신청인(종전 임대인) 의견	피신청인(종전 임차인) 의견
허위의 사유로 갱신거절한 것은 인정하나, 피신청인이 주장하는 손해배상금은 과도함.	신청인의 허위 갱신거절로 발생한 금융비용, 이사 비용 기타 손해액은 35,733,332원이므로 신청인은 이를 배상하여야 함. 이와 별도로 신청인에 대한 형사고소를 검토 중임.

□ 쟁점

- 허위의 갱신거절에 따른 손해배상의 범위

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~④ 생략

⑤ 임대인이 제1항제8호의 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 배상하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.

1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 “환산월차임”이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

○ 민법 제750조(불법행위의 내용)

- 고의 또는 과실로 인한 위법행위로 타인에게 손해를 가한 자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

□ 조정 결과

☞ 손해배상액 20,000,000원을 지급하는 것으로 합의함.

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 이 사건 주택에 관하여 2019. 6. 1. 체결한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)에 관하여 다음과 같이 합의한다.
2. 신청인과 피신청인은,
 - 가. 신청인이 2021. 8. 31. 피신청인에게 20,000,000원을 지급하였음을 상호 확인한다.
 - 나. 이 사건 임대차계약의 종료 및 갱신과 관련하여 더 이상 채권·채무가 없음을 확인한다.
 - 다. 이 사건 신청원인과 관련하여 향후 서로에 대하여 일체의 민·형사상의 재판상, 재판외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.

○ 조정 실익

- 실거주를 이유로 갱신을 거절한 후 제3자에게 임대한 경우와 달리 매도한 경우의 손해배상범위에 관한 규정이 없는 상황에서, 주택임대차보호법의 규정을 준용하여 합리적인 손해배상범위를 도출함으로써 당사자 간의 분쟁을 종식시킴.

(4) 실거주를 이유로 갱신거절 후 제3자에게 매도 [서울]**□ 사실관계**

임차인의 계약갱신요구권 행사에 대하여 임대인들이 실거주를 사유로 갱신거절 통지를 하여 임대차가 종료됨. 임차인이 이 사건 주택을 임대인들에게 인도한 후 약3개월 뒤 임대인들이 제3자에게 주택을 매도한 사실이 확인됨. 이에 임차인이 임대인에게 허위갱신을 주장하며 손해배상을 청구한 사안임.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대차 종료 후 임대인들이 이 사건 주택에 실제 거주하지 아니하고 제3자와 매매계약을 체결하고 이전등기를 경료하였는바 임대인들이 허위갱신거절을 한 것이라고 주장.	이 사건 주택에 실제 거주하려고 하였으나 갑자기 다른 곳으로 직장 인사발령이 났고, 이 사건 주택에서 새로운 발령지까지 통근이 어렵게 되어 이 사건 주택을 매도한 것이지 허위로 갱신거절을 한 것은 아니라고 주장.

□ 쟁점

- 임대인들에게 허위갱신거절을 이유로 한 손해배상책임이 인정되는지 여부

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 생략

②~⑥ 생략

○ 민법 제750조(불법행위의 내용)

- 고의 또는 과실로 인한 위법행위로 타인에게 손해를 가한 자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

□ 조정 결과

☞ 임대인이 임차인에게 일정금원 지급하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 피신청인들은 공동하여 신청인에게 2021. ○. ○. 금1,000,000원을 지급한다. 만일 이를 지체하면, 피신청인들은 공동하여 신청인에게 위 금원에 대하여 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.

○ 조정 실익

- 임차인의 실제 손해액 및 임대인의 허위쟁신 여부에 대한 조사 과정에서 임대인과 임차인이 상호 양보하여 분쟁을 해결하기로 하고 임대인이 임차인이 손해라고 주장하는 금원 중 일부를 지급하는 것으로 합의함으로써 해당 분쟁이 재판 절차를 거치지 않고 조기에 해결되는 성과가 있었음.

(5) 임대차계약 파기에 따른 손해배상금 [경기]

□ 사실관계

임대차계약 체결 이후, 임차인은 임대인이 주선해준 은행에서 전세자금대출을 진행하려 함. 그러나 은행에서 대출을 거절하였고, 임차인은 임대인에게 은행에서 전세 잔금 대출을 승인해줄 때까지 일단 월세를 지급하며 거주하겠다는 의사를 밝히며 예정된 날에 이사를 실행함. 임대인은 임차인의 위 제안을 거절하여 결국 임차인은 이 사건 주택을 인도받지 못했고, 이 사건 임대차계약은 파기됨.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
① 임대인이 주도적으로 대출을 알아봐 주겠다고 했으면서도 여러 은행에서 승인이 거절되고 있다는 사실을 고지하지 않아 자신은 이에 대비할 수 없었고, ② 대출 승인시까지 월세로 거주하는 것으로 협의하였음에도 임대인이 돌연 보증금 일부를 요구하여 계약이 파기 되었으므로 임대인에게 이사비용 등의 손해배상을 구함.	① 대출이 은행에서 거절된 이유는 임차인의 소득 및 신용도 때문이고, ② 대출 승인시까지 월세로 거주하는데 합의한 사실이 없으므로 자신이 임차인에게 손해배상금을 지급할 이유가 없다고 함.

□ 쟁점

- 이 사건 임대차계약 파기의 책임 소재

□ 관련 규정

- 민법 제618조 (임대차의 의의)
 - 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.
- 민법 제623조(임대인의 의무)
 - 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

□ 조정 결과

☞ 임대인이 임차인에게 일정금원을 지급하는 것으로 합의

- 조정 주문
 - 피신청인은 2021. 6. 30.까지 신청인에게 1,800,000원을 지급한다.
 - 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제1항에 기재된 사항에 대하여 강제집행 할 수 있음을 승낙한다.
- 조정 실익
 - 이 사건 임대차계약의 파기의 책임이 어느 한 쪽에만 있다고 단정하기 어려운 상황에서 임차인이 입은 피해의 일부를 보전 받게 됨.

(6) 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상 [경기]

□ 사실관계

신청인(전차인)은 참가인(전대인, 임차인)과 '청년 전세임대주택' 임대차계약을 체결하고 참가인과 피신청인(임대인)이 체결한 임대차계약의 목적물에 입주함. 계약 만기를 앞두고 피신청인이 참가인에 대하여 목적주택 인도 시 원상회복비용 3,500,000원을 공제한 보증금을 지급하겠다고 하자, 신청인은 원상회복비용의 감액을 구함.

신청인(전차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
피신청인이 주장하는 원상회복비용은 과다하므로 감액을 구함.	피신청인이 고의·중과실로 임대목적물의 일부분을 훼손시켰으므로 원상회복비용을 전부 지급할 책임이 있음.

□ 쟁점

- 임대차 목적물의 훼손에 따른 임차인의 원상회복의무

□ 관련 규정

- 민법 제654조(준용규정)
 - 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
- 민법 제615조(차주의 원상회복의무와 철거권)
 - 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.

□ 관련 판례

임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차계약 종료 후에 발생하는 임료 상당의 부당이득반환 채권뿐만 아니라 훼손된 건물부분의 원상복구비용 상당의 손해배상 채권 등도 담보하는 것이므로, 임대인으로서는 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다고 할 것인데, **임대인으로서 그 임대차보증금에 의하여 담보되는 부당이득반환채권 및 손해배상 채권의 발생에 관하여 주장·입증책임을 부담하는 것이고, 다만 그 발생한 채권이 변제 등의 이유로 소멸하였는지에 관하여는 임차인이 주장·입증책임을 부담한다**[대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664, 14671(반소) 판결].

□ 조정 결과

☞ 임대인은 임차인에게 보증금 중 일정금원을 제외한 금액을 반환하고, 임차인은 주택을 반환하기로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 별지 목록 기재 주택에 관하여 2019. 9. 23. 체결한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)에 관하여 다음과 같이 합의한다.

가. 피신청인은 2021. 9. 30. 참가인에게 119,000,000원(보증금 120,000,000원에서 제2의 나.항 기재 금원을 공제한 금액임)을 지급한다.

나. 신청인은 2021. 9. 30. 피신청인에게 별지 목록 기재 주택을 인도한다.

다. 위 가.항과 나.항은 동시에 이행한다.

2. 신청인과 피신청인은 다음 각 목의 사항을 상호 확인한다.

가. 신청인은 2021. 9. 8. 별지 목록 기재 주택의 인터폰 및 방충망 수선(원상회복)을 완료하였다.

나. 별지 목록 기재 주택의 원상회복과 관련하여 신청인이 피신청인

에게 지급할 손해배상금은 1,000,000원이다.

다. 신청인은 별지 목록 기재 주택을 피신청인에게 인도할 때까지 제2의 가.항 기재 수선을 완료한 상태를 유지·보존하여야 한다.

3. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제1의 가.항, 제1의 나.항에 기재된 사항에 대하여 강제집행 할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 피신청인이 원상회복을 구하는 항목 중 일부는 신청인이 직접 수리하도록 함으로써 신청인이 부담하여야 할 손해배상의 액수를 줄이고, 해당 항목에 대한 피신청인의 직접 수선 부담을 덜었음.

⑧ 중개사 보수 등에 관한 분쟁

(1) 기존 임차인의 중개보수지급의무

[서울]

□ 사실관계

1. 임차인은 임대인들에게 임대차계약 종료의사를 통지하여 임대차기간 만료일에 이 사건 주택을 인도할 예정이었음.
2. 임차인이 신규 임차인의 사정을 배려하여 임대차기간 만료일보다 2개월 전에 퇴거함.
3. 이에 임대인들이 중도 퇴실이라고 하면서 임차인에게 임대인들과 신규 임차인 사이의 임대차계약에 관한 중개보수 중 일부를 부담할 것을 요구함.
4. 임차인은 임대인들과 신규 임차인 사이에 체결된 새로운 임대차계약에 관한 중개보수 중 일부를 부담하였음.
5. 임차인은 임대인들에게 납부한 중개보수가 부당하다고 하여 반환을 요구함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대차기간 만료 2개월 전에 이사를 한 것은 신규 임차인의 이사 날짜를 맞춰 주기 위한 것인데, 이를 중도 퇴실에 해당한다며 신규 임차인과의 계약에 따른 중개보수를 부담하게 한 것은 부당함. 지급한 중개보수의 반환을 요구함.	신청인이 기간 만료 2개월 전에 먼저 퇴거하였고, 신청인이 중개보수를 부담한 것은 합의에 따른 것이므로 신청인의 주장은 부당함.

□ 쟁점

- 임차인이 임대인과 신규 임차인 사이에 체결된 임대차계약에 관한 중개보수를 지급할 의무가 있는지 여부

□ 관련 판례

임대인이 새 임차인과 임대차계약을 체결하면서 지출한 중개보수는 기존 임차인이 부담하기로 하는 특별한 약정이 없는 한 기존 임차인이 부담할 성질의 것이 아니다. 임대인은 기존 임차인이 약정한 임대차기간이 종료되기 전에 계약관계의 청산을 요구하였기 때문에 기존 임차인이 중개보수를 부담하여야 한다고 주장하나, 기존 임차인과의 임대차계약이 정상적으로 종료된 경우에도 임대인은 어차피 새로운 임차인과의 임대차계약 체결을 위하여 중개보수를 지출하여야 할 것이니 위와 같은 사정만으로 중개보수를 기존 임차인이 부담하여야 한다고 볼 수 없다(서울지방법원 97나55316 판결).

□ 조정 결과

☞ 임차인이 부담하였던 중개보수 중 일부 금액을 임대인이 반환하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 피신청인들은 공동하여 2021. ○. ○.까지 신청인에게 금100,000원을 지급한다. 만일 이를 지체하면 피신청인들은 공동하여 신청인에게 위 금원 중 미지급 금원에 대해 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.

○ 조정 실익

- 조정신청 후 애초 신청인이 부담할 성격의 금원이 아닌데도 신청인이 부담하기로 한 경위, 신청인이 보증금 반환이 이루어지지 않을까봐 불가피하게 중개보수 일부를 지급한 것인지 조사과정에서 피신청인이 신청인에게 일정금원을 반환하는 것을 제안하였고, 신청인이 이에 동의하여 분쟁이 신속하고 원만하게 종결됨.

주택·상가건물 임대차분쟁 조정사례집

V. 상가건물 임대차분쟁조정사례



V. 상가건물 임대차분쟁조정사례

① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁

(1) 차임 또는 보증금 증액 [서울]

□ 사실관계

신청인과 피신청인은 2014년 상가건물에 대하여 최초 임대차계약 이후 재계약을 진행하였고 현재는 묵시적 갱신으로 진행되고 있음. 묵시적 갱신 기간만료일이 다가오자 신청인은 인건비 및 기타 관리비의 인상으로 인한 경제적 상황을 반영하여 차임 5% 증액을 요청하였는데 피신청인은 묵시적 갱신은 임대차기간이 2년이므로 계약이 종료되지 않았다고 주장하면서 신청인의 요청을 거부하여 다툼이 발생함.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
상가건물 임대차계약의 묵시적 갱신 시 임대차기간은 1년이므로 이 사건 임대차계약은 돌아오는 기간만료일에 종료되어 재계약 및 차임 5% 증액이 필요함.	묵시적 갱신은 임대차기간이 2년이므로 이 사건 임대차계약의 기간만료일은 아직 종료되지 않고 1년이 더 남아있으며 차임 증액 이유 없음.

□ 쟁점

- 상가건물 임대차보호법상 임대차가 묵시적 갱신된 경우의 임대차기간
- 신청인의 갱신거절 가부

□ 관련 규정

- 상가건물 임대차보호법 제10조 (계약갱신 요구 등)
 - ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약 갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.
 - ②~③ 생략
 - ④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.
 - ⑤ 생략

□ 조정 결과

☞ 계약을 갱신하고 월차임 및 관리비 일부 증액하는 것으로 합의

- 조정 주문
 - 신청인과 피신청인은, 양자 간의 이 사건 임대차계약을 갱신(이하 ‘이 사건 갱신계약’이라 한다)하되 이 사건 갱신계약의 임차보증금은 60,000,000원, 월차임은 3,050,000원, 관리비는 950,000원, 임대차기간은 2021. ○. ○.부터 2022. ○. ○.로 한다.
 - 신청인과 피신청인은, 제2항 기재 이 사건 갱신계약의 월차임 3,050,000원은 제1항 기재 2018. ○. ○.자 갱신계약에서 정한 월차임 2,930,000원에서 120,000원을 증액한 금액이고, 제2항 기재 이 사건 갱신계약에서 정한 관리비 950,000원은 제1항 기재 2018. ○. ○.자 갱신계약에서 정한 관리비 920,000원에서 30,000원을 증액

한 금액인 사실을 확인한다.

- 신청인과 피신청인은 이 사건 갱신계약의 그 밖의 나머지 계약 조건은 제2항 기재 내용을 제외하고는 제1항 기재 2018. ○. ○.자 갱신계약에서 정한 내용을 그대로 유지한다.

○ 조정 실익

- 상가건물 임대차의 경우 묵시적 갱신의 임대차기간은 1년이어서 곧 기간만료가 도래한다는 점, 임차인이 차임을 연체한 사실이 있음에 비추어 임차인이 갱신요구를 하더라도 신청인의 갱신거절이 가능할 것으로 보이고, 해당 상가건물의 인근지역의 임대차 차임 내역과 비교하여 판단할 때 이 사건 차임이 현저히 낮은 가액에 해당하는 점, 인건비의 증가가 현저히 높은 점을 보아 임대인의 차임증액청구는 과도한 청구로 보이지 않는 점을 설명하여 당사자간에 합의가 원만히 이루어져 분쟁이 해결됨.

(2) 계약갱신요구와 보증금의 증액 [경기]

□ 사실관계

임대인과 임차인은 2017. 4. 5. 이 사건 상가건물에 관하여 보증금 20,000,000원, 차임 1,500,000원, 임대차기간 2017. 4. 5.부터 2018. 4. 4.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였음. 이후 2019년 4월 경 한 차례 임대차계약이 갱신되었고, 2021. 4. 5. 추가 갱신을 앞두고 당사자 사이에 차임 인상기준에 대한 분쟁이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
2019년에 이루어진 임대차 재계약시, 임대인은 일방적인 차임 증액 통지를 하였으나 임차인은 이에 대해 거부하고 최초 임대차계약과 동일하게 월차임 1,500,000원을 지급해왔다고 주장함. 따라서 2021년에 갱신되는 계약의 법정 증액 한도는 1,500,000원에서 5%를 증액한 1,575,000원이라고 주장함.	임대인은 임차인에게 2019년 이 사건 임대차계약의 갱신 재계약 체결을 앞두고, 이 사건 최초 임대차계약상의 월차임 1,500,000원에서 5% 증액할 된 차임인 것을 통지했다고 주장함. 따라서 이번에 갱신되는 재계약은 2019년에 증액한 월차임 1,575,000원에서 5% 증액한 금액인 1,653,750원을 월차임으로 산정해야 한다고 주장함. 또한 이번에 갱신되는 재계약은, 월차임에 대한 부가세를 임차인이 부담해야한다고 주장함.

□ 쟁점

- 임차인의 갱신요구권 행사로 갱신되는 계약에 있어서, 임대인과 임차인 쌍방의 협의 없이 임대인의 일방적 통보만으로 차임을 증액할 수 있는지 여부

□ 관련 규정

○ 상가건물 임대차보호법 제10조 (계약갱신 요구 등)

① 생략

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④~⑤ 생략

○ 상가건물 임대차보호법 제11조 (차임 등의 증감청구권)

① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

③ 생략

○ 상가건물 임대차보호법 시행령 제4조 (차임 등 증액청구의 기준)

- 법 제11조 제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.

□ 조정 결과

☞ 현재 보증금 및 차임은 최초 계약과 동일함을 확인하고, 추후 금액을 다소 증액하기로 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인이 이 사건 상가건물에 관하여 2017. 4. 5. 체결한 임대차계약의 기간을 신청인의 갱신요구권 행사에 따라 2022. 4. 4.까지로 연장한다.
- 제1항의 임대차계약의 보증금을 2021. 4. 5.부터 21,000,000원으로 하며, 신청인은 증액된 보증금 1,000,000원을 2021. 5. 15.까지 피신청인에게 지급한다.
- 제1항의 임대차계약의 월차임을 2021. 4. 5.부터 2022. 4. 4.까지 1,575,000원, 지급시기를 매월 5일(후불)로 한다.
- 신청인과 피신청인은 상가건물 임대차보호법 제21조 및 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제2항에 기재된 사항에 대하여 강제집행 할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 당사자 간 보증금 및 차임 증액에 관한 합의를 한 증거가 없는 이상 현재 보증금 및 차임은 최초 계약과 동일한 금액인 보증금 20,000,000원, 차임 1,500,000원이라고 보는 것이 타당함을 당사자들에게 충분히 설명하고 설득함.
- 임대인은 이번 조정을 통해 차임이 동일하게 유지되어 오던 계약의 보증금과 차임 모두를 인상하여 받게 되고, 임차인은 갱신협의 시 임대인이 주장하던 금액에 비해 적은 차임을 지급하게 된 실익이 있음.

② 보증금 또는 주택의 반환에 관한 분쟁

(1) 사정변경에 따른 계약해지 가부 [서울]

□ 사실관계

이 사건 상가는 아파트 단지 상가였는데 갑자기 아파트와 분리되는 울타리 설치로 고립되어 영업을 할 수가 없게 되었다며 임차인이 계약해지를 원인으로 보증금의 1/2에 해당하는 금원의 반환을 임대인에게 요구하였고 이에 대해 임대인은 거부하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
신청인은 이 사건의 상가가 아파트 단지 상가임을 전제로 계약을 하였는데 갑작스럽게 아파트와 분리되는 울타리 설치로 고립된 상가로 전락되어 폐점을 하였는바 이를 이유로 계약해지를 주장하며 보증금 중 절반 금액이라도 반환을 해달라고 주장함.	아파트 단지에 울타리가 설치되었지만 단지에서 놀이터를 통해 상가 접근이 용이하며, 상가 내 다른 공인중개사 사무소가 여전히 성업 중인 바 임차인의 계약해지 주장은 부당함.

□ 쟁점

- 사정변경에 따른 계약해지 가부

□ 관련 판례

이른바 사정변경으로 인한 계약해지는 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 시점의 변경이 발생하였고 그러한 시점의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방 당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다(대법원 2007.3.29. 선고. 2004다31302 판결).

□ 조정 결과

☞ 임대차를 종료하고, 피신청인이 보증금 중 미납차임 및 관리비 공제한 금액을 지급하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인은 당사자 간 합의로 이 사건 임대차계약을 2021. ○. ○. 종료하기로 한다.
- 피신청인은 2021. ○. ○. 신청인으로부터 원상복구된 별지 목록 기재 각 건물을 인도받음과 동시에 신청인에게 금8,798,600원(임차보증금에서 미납 차임 및 미납 관리비를 공제한 금액)을 지급한다.
- 신청인은 2021. ○. ○. 피신청인으로부터 금8,798,600원(임차보증금에서 미납 차임 및 미납관리비를 공제한 금액)을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 각 건물을 원상복구한 상태로 인도한다.

○ 조정 실익

- 임대인의 연락두절로 절차진행에 어려움이 있었으나 일단 현장 조사를 통해 해지사유 해당여부를 파악하여 이를 근거로 임차인을 설득하고, 임대인에게 지속적으로 연락을 하여 임대인의 진정한 의사를 파악한 후 양 당사자 설득을 통해 양 당사자 간 합의에 따른 원만한 분쟁해결을 이루어냄.

(2) 계약 종료 여부 및 갱신거절의 정당성**[서울]****□ 사실관계**

임대인은 임대차기간만료 2개월 전부터 임차인에게 보증금 및 월차임 인상을 요구하였으나 협의성립에 이르지 못하였고 임차인이 계약갱신요구를 한 상태로 현재에 이르러 임대인은 자동만료 특약을 근거로 이 사건 상가건물 반환을 요구하고 임차인은 계약갱신요구에 따른 갱신을 이유로 이를 거부하여 다툼이 발생함.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
<p>이 사건 임대차계약의 계약서 특약사항 제2조 즉 '본 계약의 만료 1개월 전에 임대인과 임차인은 상호 협의로 보증금, 월차임을 정한 후 새로운 계약을 체결할 수 있다. 단, 협의가 되지 아니한 경우 본 계약은 계약갱신 없이 자동으로 만료된다'는 약정을 근거로 이 사건 임대차계약의 종료를 주장함.</p> <p>위 특약이 무효라 하더라도 임차인은 3기 차임을 연체하였는바 갱신요구는 부당함.</p>	<p>임대인이 주장하는 임대차계약서 약정은 강행법규 위반으로 무효이며, 임차인의 갱신요구권 행사에 따라 이 사건 임대차계약이 갱신되었음을 주장함.</p> <p>3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실은 없음.</p>

□ 쟁점

- 임대차계약서의 특약 내용을 근거로 임대차 종료를 주장할 수 있는지 여부
- 임차인의 갱신요구 및 임대인의 갱신거절의 적법성 여부

□ 관련 규정

- 상가건물 임대차보호법 제10조 (계약갱신 요구 등)
 - ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
 - 2~8. 생략
 - ③~⑤ 생략

□ 조정 결과

☞ 계약이 갱신된 사실을 확인하되, 월차임을 일정 금액 증액하는 것으로 하고, 합의갱신된 계약을 다시 갱신하는 것에도 합의하되 추가 증액은 하지 않는 것으로 합의

- 조정 주문
 - 1. 신청인과 피신청인은, 2019. ○. ○. 서울 ○○구 ○○로, ○○호에 대하여 양자 간에 체결한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)이 2020. ○. ○. 갱신되었음(이하 ‘이 사건 갱신된 임대차계약’이라 한다)을 확인한다.
 - 2. 신청인과 피신청인은, 위 제1항 기재 이 사건 갱신된 임대차계약의 임차보증금이 15,000,000원, 월차임이 742,500원, 임대차기간이 2020. ○. ○.부터 2021. ○. ○.인 사실을 확인한다.
 - 3. 신청인과 피신청인은 위 제1항 기재 이 사건 갱신된 임대차계약을 2021. ○. ○. 갱신하되, 임차보증금은 15,000,000원, 월차임은

742,500원, 임대차기간은 2021. ○. ○. ~ 2022. ○. ○.으로 한다.

4. 피신청인은 신청인에게 위 제1항 기재 갱신된 임대차계약의 임대차 기간 및 제3항 기재 2021. ○. ○. 갱신되는 임대차계약의 임대차기간 동안에는 보증금 및 월차임의 증액을 청구하지 않는다.
5. 신청인과 피신청인은 위 제1항 기재 이 사건 갱신된 임대차계약 및 위 제3항 기재 2021. ○. ○. 갱신되는 임대차계약의 그 밖의 나머지 계약조건에 관하여 제2항, 제3항, 제4항 기재 내용을 제외하고는 제1항 기재 2019. ○. ○.자 이 사건 임대차계약에서 정한 내용을 그대로 유지한다.
6. 피신청인은 신청인에게 2021. ○. ○. 까지 금297,500원(2020. ○. ○.부터 2021. ○. ○.까지 월차임 증액 소급분)을 지급한다. 만일 이를 지체하면 피신청인은 신청인에게 위 금원 중 미지급금에 대하여 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.
7. 신청인과 피신청인은, 피신청인이 신청인에게 위 제6항의 지급 의무를 부담하는 것을 제외하고는 피신청인이 2020. ○. ○.부터 2021. ○. ○.까지 월차임 증액분을 지급하지 아니한 것으로 인하여 어떠한 불이익도 당하지 않음을 확인한다.
8. 피신청인은 상가건물 임대차보호법 제21조에서 준용하는 주택임대차보호법 제26조제4항에 따라 위 제6항에 기재된 사항에 대하여 강제집행 할 수 있음을 승낙한다.

○ 조정 실익

- 강행법규 위배 소지가 있는 특약을 근거로 임대차계약 종료를 주장하는 임대인을 지속적으로 설득하여 신청인과 피신청인이 분쟁을 원만히 해결하는데 의견을 모으고 신청인과 피신청인은 이 사건 임대차계약이 갱신된 사실을 확인함.
- 다만 월차임을 일정 금액 증액하는 것으로 합의하면서 이 사건 갱신된 계약을 다시 갱신하는 것에도 합의하되 추가 증액은 더 이상 하지 않는 것으로 합의를 함으로써 현재 임대차계약의 법률관계를 정리함과 아울러 향후 임대차계약 내용까지 합의함으로써 분쟁을 일거에 해결함.

[3] 보증금 등 반환의무의 발생 [경북]

□ 사실관계

임차인은 상가건물 임대차계약 종료 후 임대인에게 보증금의 반환을 요구하였으나, 임대인이 임대차보증금을 바로 반환할 수 없으니 보증금을 반환할 때까지 지연이자의 명목으로 보증금 외에 매월 200,000원을 지급하기로 약속함. 그러나 그 후 임대인은 임차인의 원상회복 미이행을 이유로 보증금을 반환할 수 없다고 주장함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
피신청인이 신청인에게 보증금 외에 월 200,000원을 보증금 반환 시까지 지연이자의 명목으로 지급하기로 약정하였으나, 현재까지 계속하여 신청인에게 보증금 및 지연이자 전액을 지급하지 못하고 있으므로 보증금 20,000,000원 및 계약종료일부터 다 갚는 날까지의 월 200,000원의 비율에 의한 돈을 지급하여야 한다.	신청인에게 보증금을 지급하기 전까지 매월 200,000원의 이자를 지급하기로 한 부분은 인정하나, 피신청인의 보증금 반환의무는 신청인의 건물인도의무와 동시이행 관계가 있으므로, 신청인으로부터 이 사건 상가건물을 원상회복하여 인도받을 때까지는 보증금반환 및 지연이자를 지급할 수 없다.

□ 쟁점

- 이 사건 약정의 존부 및 유효성에 대한 판단
- 이 사건 상가건물 인도 여부 및 원상회복에 대한 판단

□ 관련 규정

- 민법 제618조 (임대차의 의의)
 - 임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

○ 민법 제654조 (준용규정)

- 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

○ 민법 제615조 (차주의 원상회복의무와 철거권)

- 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킬 물건은 철거할 수 있다.

□ 관련 판례

동시이행의 항변권은 근본적으로 공평의 관념에 따라 인정되는 것인데, 임차인이 불이행한 원상회복의무는 사소한 부분이고, 그로 인한 손해배상액 역시 근소한 금액인 경우에까지 임대인이 그를 이유로, 임차인이 그 원상회복의무를 이행할 때까지, 혹은 임대인이 현실로 목적물의 명도를 받을 때까지 원상회복의무 불이행으로 인한 손해배상액 부분을 넘어서서 거액의 잔존 임대차보증금 전액에 대하여 그 반환을 거부할 수 있다고 하는 것은 오히려 공평의 관념에 반하는 것이 되어 부당하고, 그와 같은 임대인의 동시이행의 항변은 신의칙에 반하는 것이 되어 허용할 수 없다(대법원 1999. 11. 12. 선고 99다34697 판결 참조)

임차인에게 임대차 종료로 인한 원상회복의무가 있는데도 이를 지체한 경우 이로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 자신의 비용으로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액이다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 참조)

임차인이 임차목적물을 수리하거나 변경한 때에는 원칙적으로 수리·변경 부분을 철거하여 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 한다. 다만 원상회복의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적·개별적으로 정해야 한다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 참조).

□ 조정 결과

☞ 임대인이 임차인에게 보증금을 반환하는 것으로 합의

○ 조정 주문

1. 피신청인은 2021. 11. 30.까지 신청인에게 금20,000,000원을 지급한다.
2. 신청인과 피신청인 사이에 이 사건 임대차계약에 관하여 더 이상의 채권·채무관계가 없음을 확인한다.
3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
4. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조제4항에 따라 제1항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

○ 조정 실익

- 이 사건 상가건물의 원상회복비용과 임대인이 지급하여야 할 지연이자를 비교할 때 금액이 크게 차이나지 않으므로, 당사자들 사이에 보증금 지급에 관한 내용 외에는 더 이상의 채권·채무관계가 없음을 확인하는 내용으로 서로의 채권·채무에 관한 입증책임을 면할 수 있도록 하고 조속한 해결을 이끌어 냄.

(4) 보증금반환의무 및 원상회복의무의 성부 및 범위 [경북]

□ 사실관계

1. 임차인은 임대인과 보증금 2,000만원, 월차임 75만원, 임대차기간을 2년으로 정하여 상가건물 임대차계약을 체결하고 음식점을 운영함.
2. 한편, 임대차 계약은 기간만으로 종료(임차인은 계약만료 전 영업을 중단)되었으나, 양 당사자 간에 원상회복 문제가 발생하여 임대인은 원상복구 비용 등을 공제 한 후 보증금 일부를 임차인에게 반환하였음.
3. 이에 임차인은 보증금 일부반환(임대차 종료 후 원상복구기간 동안의 3개월치 차임 공제)은 부당하다고 주장하며, 이를 반환받고자 조정을 신청함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대차 기간 종료 후 원상복구기간 동안 월세를 보증금에서 공제하는 것은 부당함.	임차인의 원상복구가 늦어진 기간 동안의 월차임을 공제한 것이며, 임차인이 원상복구를 제대로 이행하지 않아 발생한 손해이므로 이를 배상받고자 함.

□ 쟁점

- 임대인의 임대차계약 종료 이후 원상복구 기간 동안의 월차임을 보증금에서 공제할 수 있는지 여부
- 임차인의 원상복구 의무 및 범위

□ 관련 규정

- 민법 제615조 (차주의 원상회복의무와 철거권)
 - 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.
- 민법 제654조 (준용규정)
 - 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
- 민법 제741조 (부당이득의 내용)
 - 법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다.

□ 관련 판례

법률상 원인 없이 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 이익을 반환하여야 한다(민법 제741조), 여기에서 이익이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차인이 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다. 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 않았다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조)

임차인은 임대차계약이 종료한 경우에는 임차목적물을 원상에 회복하여 임대인에게 반환할 의무가 있는데, 원상으로 회복한다고 함은 사회통념상 통상적인 방법으로 사용·수익을 하여 그렇게 될 것인 상태라면 사용을 개시할 당시의 상태보다 나빠지더라도 그대로 반환하면 무방하다는 것으로, 임차인이 통상적인 사용을 한 후에 생기는 임차목적물의 상태 악화나 가치의 감소를 의미하는 통상의 손모(損耗)에 관하여는 임차인의 귀책사유가 없으므로 그 원상회복비용은 채권법의 일반원칙에 비추어 특약이 없는 한 임대인이 부담한다고 해야 한다. (서울중앙지법 2007. 5. 31., 선고, 2005가합100279, 2006가합62053, 판결)

□ 조정 결과

☞ 임차인은 연장월세 반환청구를 하지 않고, 임대인은 별도의 원상회복비용 청구를 하지 않기로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 이 사건 건물에 관하여 체결한 임대차계약이 2021. 5. 31. 기간만으로 종료되었음을 확인한다.
2. 신청인은 피신청인이 임차보증금에서 공제한 연장 월세 2,250,000원을 반환청구하지 않기로 하고, 피신청인은 신청인에게 추가적인 원상회복비용을 청구하지 않기로 상호 합의한다.
3. 신청인과 피신청인은 이 사건 신청원인과 원상회복과 관련하여 향후 서로에 대하여 일체의 재판상, 재판 외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.

○ 조정 실익

- 신청인이 임대차 종료 후 이 사건 상가건물을 음식점을 용도로 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바가 없음에도 피신청인이 연장월세를 보증금에서 공제한 것은 부당하였음.
- 그러나 현장조사결과 신청인이 원상복구 의무를 다하지 않았고 그 금액이 피신청인이 보증금에서 공제한 금액보다 컸던 사건으로, 피신청인은 분쟁의 빠른 해결을 원하고, 신청인이 연장월세 반환청구만 하지 않는다면 추가 원상복구 비용을 청구하지 않겠다고 하였음.
- 조정절차를 통해 양 당사자를 설득하여, 신청인은 연장월세 반환청구를 하지 않기로 하고, 피신청인은 별도로 원상회복 비용을 청구하지 않기로 합의를 이끌어냄.

③ 권리금에 관한 분쟁

(1) 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상청구 [서울]

□ 사실관계

임차인과 임대인은 이 사건 임대차계약을 체결 후 묵시적 갱신으로 계약을 유지하여 왔으나 임대인이 직접 상가운영을 이유로 계약갱신을 거절함. 이후 임차인은 권리금을 회수하고자 임대인에게 신규 임차인을 주선하려고 하였으나 거절당하였고 이를 이유로 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인은 본인이 직접 상가를 운영한다는 이유로 계약갱신을 거절한 후 신규 임차인을 주선해도 거절하고 있음. 따라서 임대인은 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 해야 함.	임차인은 원상회복도 제대로 마무리하지 않고 퇴거했으며 이 사건 임대차계약에 권리금 규정이 적용되는지 의문임. 권리금 규정이 적용된다 하여도 이 사건 상가는 현재 전혀 권리금이 인정되지 않은 상권이기 때문에 임차인의 주장은 부당함.

□ 쟁점

- 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 방해하였는지 여부
- 임차인의 원상회복의무가 인정되는지 여부 및 원상회복의 범위

□ 관련 규정

- 상가건물 임대차보호법 제10조의4 (권리금 회수기회 보호 등)
 - ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부

터 권리금을 지급받은 것을 방해하여서는 아니 된다.

1~3. 생략

4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

② 생략

- ③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

④~⑤ 생략

○ 민법 제615조 (차주의 원상회복의무와 철거권)

- 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.

○ 민법 제654조 (준용규정)

- 제610조 제1항, 제615조 내비 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

□ 관련 판례

상가 임차인인 甲이 임대차기간 만료 전 임대인인 乙에게 甲이 주선하는 신규 임차인과 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청하였으나, 乙이 상가를 인도받은 후 직접 사용할 계획이라고 답변하였고, 이에 甲이 임대차기간 만료일에 乙에게 상가를 인도한 후 乙을 상대로 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 구한 사안에서, 乙이 甲에게 임대차 종료 후에는 신규 임차인과 임대차계약을 체결하지 않고 자신이 상가를 직접 이용할 계획이라고 밝힘으로써 甲의 신규임차인 주선을 거절하는 의사를 명백히 표시하였고, 이러한 경우 甲에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 부당하다고 보이므로 특별한 사정이 없는 한 甲은 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인의 권리금 회수기회보호의무 위반을 이유로 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다고 보아야 하는데도, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다(대법원 2018다 284226 판결).

□ 조정 결과

☞ 임대인이 임차인에게 일정 금원 지급하되, 분할 지급하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 피신청인은 신청인에게 2021. ○. ○.까지 금5,000,000원을, 2021. ○. ○.까지 금5,000,000원을 각 지급한다.
- 미지급금에 대한 연 6% 지연이자 지급
- 피신청인 강제집행 승낙

○ 조정 실익

- 신청인과 피신청인은 조정절차 개시 당시부터 권리금 상당의 손해배상청구권 성부, 손해액, 원상회복의무 여부 및 그 범위에 대해 첨예하게 대립하여 다투었고 서로 의견 차이가 매우 컸음.
- 그러나 담당 조사관 및 심사관의 적극적인 설득으로 이견을 좁혀 서로의 양보 하에 분쟁을 원만히 해결하는데 의견을 모으고 피신청인이 신청인에게 일정 금원을 지급하되, 피신청인의 자금 마련 시간을 고려 분할하여 지급하기로 합의함으로써 당사자간 분쟁을 해결함.

④ 계약 이행 및 내용의 해석에 관한 분쟁

(1) 재계약 성립 관련 당사자 사이 의사합치의 부존재

[경북]

□ 사실관계

1. 임차인은 임대인과 보증금 3000만원, 월차임 220만원, 임대차기간 '19.4.30.부터 '21.4.30.까지(2년)로 정하여 상가건물 임대차계약을 체결함.
2. 이 사건 임대차계약 [특약사항]에는 '6)계약만료일 후 21년 이후의 월세는 같은 건물의 같은 층 옆 상가 임대금액과 동일하게 임대료를 인상하여 재계약하기로 한다.'라고 기재되어 있었고, 임대인은 '21.3.31. 특약사항에 따라 재계약시 2년에 월차임(중전 임차인과의 월차임 기준) 15%인상을 요청, 임차인은 '21.4.17. 임대인에게 2년에 기존 월차임에서 10%인상을 요청함.
3. '21.4.30. 임대차기간이 종료된 이후, 임차인은 기존 월차임의 10%인상된 차임을 지급하며 영업을 계속하였음.
4. '21.5. 재계약서를 작성하는 과정에서 임대인과 임차인 사이에 월차임 인상분이 10%인지 15%인지, 월차임 인상기준이 계약서를 기준인지 전임차인과의 월차임을 기준인지 분쟁이 발생하여, 신청인은 재계약내용을 확인받고자 분쟁 조정을 신청함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
피신청인과 '계약서'상의 기존 월차임 (2,200,000원)을 기준으로 10% 인상, 계약기간을 2년 연장하기로 구두로 재계약을 체결하였다고 주장함.	신청인이 주장하는 재계약을 체결한 적이 없고, 계약체결당시 21년 이후 월세는 특약사항에서 정한 주변시세와 동일하게 인상하기로 약정한 이상, '전 임차인과의 월차임(2,500,000원)'을 기준으로 15% 인상이 필요하다고 주장함.

□ 쟁점

- 신청인과 피신청인 사이에 재계약이 성립된 것으로 볼 수 있는지 여부
- 재계약이 성립된 것이 아니라면, 계약갱신요구에 따라 법정갱신된 것으로 볼 수 있는지 여부 및 묵시적 갱신에 해당하는지 여부

□ 관련 규정

- 상가건물 임대차보호법 제10조 (계약갱신 요구 등)
 - ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. (단서 생략)
 - ②~③ 생략
 - ④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.
 - ⑤ 생략

□ 관련 판례

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다.(대법원 2017. 10. 26. 선고, 2017다242867 판결)

처분문서는 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없으면 처분문서에 기재된 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2021. 3. 11. 선고, 2020다253430 판결).

□ 조정 결과

☞ 월차임을 인상하되 임대차계약 기간을 1년 연장하기로 하였으며 특약사항은 삭제하기로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은, 신청인과 피신청인 사이에 이 사건 임대차 계약을 임대차기간을 2021. 5. 1.부터 2022. 4. 30.까지(1년), 임차보증금을 30,000,000원, 월차임을 2,420,000원(부가세 별도)으로 연장하는 재계약을 체결하는데 상호 합의한다.
2. 신청인과 피신청인은, 이 사건 임대차계약에서 ‘[특약사항] 6) 계약만료일 후 2021년 이후의 월세는 같은 건물의 같은 층 옆 상가 임대금액과 동일하게 임대료를 인상하여 재계약하기로 한다’ 부분을 삭제하기로 상호 합의한다.

○ 조정 실익

- 재계약이 성립되기 위해서는 당사자 간의 의사의 합치가 있어야 하는데, 임차인의 주장하는 재계약은 주장만 있을 뿐 소명자료가 부존재함.
- 한편, 임대인이 주장하는 재계약(특약사항6)적용)관련 ‘옆 상가 임대금액’ 이 계약체결 당시 임차인에게 제공되지 않았고 알기도 어려워 계약의 내용으로 편입되었다고 보기 어려운 점이 있었음.
- 또한 임대인에게 처분문서인 계약서 내용과 다른 종전 임차인과의 계약 내용을 현임차인에게 주장할 수 없어 이 부분을 설명함.
- 이와 같이 재계약이 성립되었다고 볼 수 없는 경우, 현 법률관계를

계약갱신요구에 따른 법정갱신된 것인지 살펴보았으나 갱신요구권 행사기간 내에 임차인의 유효한 의사표시가 부존재한 것으로 보였고, 묵시적 갱신되었다고 볼 수 있었던 사건이었음.

- 그러나 조정절차 진행 중 임대인과 임차인은 서로 양보하기로 하고, 월차임은 종전 월차임(2,200,000원)의 10%를 인상하되, 임대차 기간은 1년 연장하기로 하고, 문제되었던 계약서 특약사항6)은 삭제하기로 합의하여 사건을 원만히 해결함.

⑤ 계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁

(1) 계약의 묵시적 갱신 여부 [세종]

□ 사실관계

임차인은 임대인의 동의를 받은 전차인이 임대차계약 만료일에 임박하여 영업 종료를 결정하자, 임대차계약 만료일 2일 전 임대인에게 임대차계약 갱신거절의 의사표시를 하였으나, 임대인은 이 사건 임대차계약이 묵시적 갱신되었으므로 임대차보증금에서 월차임 3개월분을 공제하여야 한다고 주장함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
신청인은 이 사건 임대차계약기간 만료 전 피신청인에게 갱신 거절의 통지를 하였으므로 이 사건 임대차계약이 기간 만료일에 적법하게 종료되었음.	피신청인은 신청인이 임대차계약기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 갱신 거절의 통지를 하지 않았으므로, 이 사건 임대차계약이 상가건물 임대차보호법 제10조 제4항에 따라 묵시적 갱신되었음.

□ 쟁점

- 임차인이 임대차기간 만료 1개월 전부터 만료일 사이에 임대인에게 갱신 거절의 통지를 한 경우, 상가건물 임대차보호법 제10조 제4항 규정에도 불구하고 임대차계약이 종료되는지 여부

□ 관련 규정

- 상가건물 임대차보호법 제10조 (계약갱신 요구 등)
 - ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

②~③ 생략

④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.

⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.

□ 관련 판례

전차인인 원고가 전대차의 기간만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 않았다는 사정만으로 이 사건 전대차가 묵시적으로 갱신되었다고 볼 수 없으므로, 결국 이 사건 전대차는 묵시적으로 갱신되지 않고 기간 만료로 종료하였다(의정부지방법원 2020. 10. 22. 선고 2019나215051(본소), 2020나208912(반소) 판결).

□ 조정 결과

☞ 임대차계약은 기간 만료일에 종료되었음을 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 ○○시 ○○동 ○○ 상가에 관하여 2020. 3. 28. 양자 간에 체결된 임대차계약에 대하여 다음과 같이 합의한다.
2. 신청인과 피신청인은 제1항 기재 임대차계약이 2021. 5. 9. 임대차기간의 만료로 종료되었음을 확인한다.
3. 신청인은 피신청인에게 손해보전금으로 1개월분 차임 금2,300,000원을 지급한다. 다만 그 지급방법은 피신청인이 신청인에게 반환할 보증금에서 공제하는 것으로 한다.

4. 피신청인은 신청인에게 2021. 6. 11.까지 금15,740,000원(보증금 30,000,000원에서 연체차임 금11,960,000원 및 제3항에서 공제하기로 한 금2,300,000원을 공제한 금액)을 지급한다.
5. 피신청인은 상가건물 임대차보호법 제21조, 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 제4항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 승낙한다.

○ 조정 실익

- 조사 결과 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되지 않고 기간 만료로 종료되었으므로 이 사건 월차임 3개월분을 임대차보증금에서 공제할 수는 없다고 보았음.
- 그러나 이러한 사안에 대한 확정적인 법리가 형성되지 않았다는 점, 임대인에게도 다른 임차인을 구할 시간적 여유가 필요한 점 등을 종합할 때 원만한 합의가 절실하다고 판단하여 당사자들을 설득한 결과 당사자들이 서로 양보하여 분쟁을 원만히 해결하는데 성공함.

(2) 사정변경을 이유로 한 계약해지 가부 [서울]

□ 사실관계

1. 신청인(임차인)이 임대차 기간 중 코로나19로 인한 매출감소를 이유로 피신청인에게 계약해지를 요청하였음.
2. 피신청인(임대인)이 이를 차임감액을 거부하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
신청인은 계약해지 사유로 코로나로 인한 매출급감 등을 주장하고 있음.	피신청인은 계약은 준수되어야 하고, 매출 감소의 원인이 코로나로 인한 것도 있겠지만 영업 전략에도 이유가 있다고 주장하면서 해지 사유는 존재하지 않는다고 주장하고 있음.

□ 쟁점

- 사정변경을 이유로 한 계약해지 가부

□ 관련 판례

사정변경을 이유로 한 계약해제 또는 계약해지는 민법의 일반원칙인 계약준수 원칙에서 벗어나 계약의 내용을 바꿀 수 있도록 해 주는 것이다. 이는 구체적 타당성을 위하여 법적 안정성을 일부 훼손하는 것이므로, 그 해석과 적용을 엄격하게 할 필요가 있다. 따라서 사정변경을 이유로 한 계약해지는 ① 계약 성립의 기초가 된 객관적 사정이 현저히 변경되고, ② 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견하지 않았고 예견할 수도 없었으며, ③ 그 사정변경이 계약의 구속력에서 벗어나고자 하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, ④ 당초의 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 공평의 원칙에 현저히 반하는 부당한 결과가 생기거나 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에, 비로소 계약준수 원칙의 예외로서 인정된다. (서울중앙지방법원 2021. 5. 25. 선고 2020가단5261441 판결, 대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결, 대법원 2013. 9. 26. 선고 2012다13637 전원합의체 판결 등 참조)

□ 조정 결과

☞ 월차임을 감액하고, 새로운 임차인이 들어오는 경우 계약을 해지하는 것으로 합의

○ 조정 주문

- 신청인과 피신청인은 2021. ○. ○.~ 2022. ○. ○.까지의 기간 동안의 월차임에 관하여, 신청인이 피신청인에게 해당 월의 9일 이전에 월차임을 지급하는 경우에는 월차임을 8,800,000원(부가세 포함)으로, 신청인이 피신청인에게 해당 월의 10일 이후 월차임을 지급하는 경우에는 월차임을 11,550,000원 (부가세 포함)으로 한다.
- 신청인과 피신청인은, 이 사건 임대차계약의 기간만료일 이전에 피신청인이 이 사건 상가에 대하여 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우 신청인과 피신청인 사이의 이 사건 임대차계약은 피신청인과 새로운 임차인 사이에 체결된 임대차계약의 임대차기간 개시일에 해지로 종료됨을 확인한다.
- 다만, 피신청인과 새로운 임차인 사이에 체결된 임대차계약에 따른 중개보수는 신청인이 부담한다.
- 신청인과 피신청인은 새로운 임대차계약의 원활한 체결을 위해 상호 적극 협조한다.
- 신청인과 피신청인은, 피신청인과 새로운 임차인 사이의 임대차계약이 해제 또는 취소되는 경우에도 신청인과 피신청인 사이의 이 사건 임대차계약은 피신청인과 새로운 임차인 사이의 임대차계약에서 정한 임대차기간 개시일에 해지로 종료됨을 확인한다.
- 신청인과 피신청인은 본 조정합의사항 이외에는 이 사건 임대차계약 내용이 그대로 유지됨을 확인한다.

○ 조정 실익

- 사정변경을 이유로 계약해지를 인정하기에는 다소 무리가 있는 사건이었으나 조정절차 진행 중 임대인이 임차인의 개인적인 사정과 경제적 어려움을 이해하여 차임을 감액하고 새로운 임차인이 구해지면 계약을 해지하는 것으로 당사자 간 합의가 이루어져 분쟁이 원만하게 해결됨.

[3] 계약갱신요구권 행사기간 및 기산점 [전북]

□ 사실관계

임대인 측과 임차인은 이 사건 상가에 관하여 2015년 6월경부터 2017년 5월 말까지, 2017년 9월경부터 2019년 9월경까지로 하는 각 임대차계약을 체결하였고, 이후 묵시적 갱신이 되어 계약이 유지되고 있었음. 그러던 중, 임차인이 2020년 9월경 계약갱신요구권을 행사하였는데 당사자 간에 계약갱신요구권 행사기간 및 계약갱신요구권 행사기간의 기산점에 대한 다툼이 발생하였음.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
계약갱신요구권의 행사기간의 기산점은 임대인측과 최초로 계약을 체결한 2015년 6월경이며, 계약갱신요구권 행사기간은 위 2015년 6월경부터 10년 기간인 2025년 6월경까지라는 입장임.	임대인 측은 임차인과 임대차계약을 체결하기 전에 2014년 5월경 종전임차인과 임대차계약을 체결한 적이 있었는데 임차인은 종전임차인의 계약을 그대로 승계한 것이기 때문에 2014년 5월경을 계약갱신요구권 행사기간의 기산점으로 삼아야하며, 설사 임차인과 계약을 체결한 시점인 2015년 6월경을 계약갱신요구권 행사기간의 기산점으로 보더라도 계약갱신요구권 행사기간은 5년으로 봐야한다는 입장임.

□ 쟁점

- 임차인의 계약갱신요구권 행사할 수 있는 기간
- 위 계약갱신요구권 행사할 수 있는 기간의 기산점

□ 관련 규정

○ 상가건물 임대차보호법 제10조 (계약갱신 요구 등)

① 생략

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

③~⑤ 생략

○ 부칙 [2018. 10. 16. 제15791호] 제2조 (계약갱신요구 기간의 적용례)

- 제10조제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

□ 관련 판례

개정 상임법 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 개정 상가임대차법이 시행되는 2018. 10. 16. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차를 가리킨다고 보아야 한다(대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다241017 판결).

임차명의인의 변경에도 불구하고 기존에 임대인에게 지급된 임차보증금은 반환된 적이 없었고, 임차인 역시 이 사건 점포에서 계속 동일한 영업을 운영하여 왔다. 임차명의인 변경에도 불구하고, 기존에 지급한 보증금은 계속 보증금으로 남겨 둔 채 이 사건 점포에서 자신이 영업을 하여 왔는바, 사정이 이와 같다면 종전 임차인, 변경된 임차인 명의로 임대인과 사이에 체결된 각 임대차계약은 각각 별개의 임대차계약이 아니라, 실질적 임차인이 단지 임차명의인만 변경하면서 계속 유지, 갱신되어 온 것이라고 할 것이므로, 계약갱신요구권을 행사할 수 있는 기간을 산정함에 있어서도 임차인이 최초로 임대인과 사이에 임대차계약을 체결한 시점부터 기산하여야 할 것이다(서울동부지방법원 2005나1068 점포명도 등 판결).

□ 조정 결과

☞ 계약갱신요구권 행사기간의 기산점을 2014. 5월경으로 합의

○ 조정 주문

1. 신청인과 피신청인 ☆☆☆, △△△, □□□는 00시 00구 00동 000 0층에 관하여 체결된 임대차계약을 다음 각 호와 같이 확인한다.

가. 상가건물 임대차보호법 제10조제2항에 의한 신청인의 계약갱신요구권 행사 기간의 기산점은 2014. 5. 00.이다.

나. 상가건물 임대차보호법 부칙 제2조 (2018. 10. 16. 법률 제 15791호로 개정된 것)「이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차」에 해당한다.

2. 신청인의 나머지 신청은 포기한다.

○ 조정 실익

- 임대인에게 상가건물 임대차보호법 제10조제2항 및 위 판례를 근거하여 이 사건 임대차계약이 2019년 9월경 묵시적 갱신되었기 때문에 임차인의 계약갱신요구권 행사기간이 10년임을 충분히 설명하였음.
- 다만, 임차인의 사업자등록일 등을 비추어볼 때, 임대인측과 임차인의 계약이 임대인측과 종전임차인과의 계약을 실질적으로 계속 유지, 갱신된 것으로 보아 임대인측과 종전임차인의 최초 임대차계약의 체결일을 임차인의 계약갱신요구권 행사기간의 기산점으로 판단함.
- 위 조정 결과에 따라 임차인은 2024년 5월경까지는 안정적으로 점포를 운영할 수 있게 되었고, 임대인 역시 임차인과의 복잡한 법률관계에 대한 불확실성이 매우 컸는데 소송이 아닌 조정으로 시간과 비용을 절감하면서 조기에 해소할 수 있게 되었음.

주택·상가건물 임대차분쟁 조정사례집

VI. 최신 판례



VI. 최신 판례

1. 임차인의 계약갱신 요구에 대하여 매수인이 실거주를 사유로 거절할 수 있는지 여부 (소극)

□ 사건번호 및 확정 여부

- 수원지방법원 2021. 3. 11. 2020가단569230 판결 [건물인도]
- 항소

□ 판결요지

- 주택임대차보호법 제6조의3에서 정한 계약갱신요구권은 임차인이 거주할 수 있는 기간을 안정적으로 연장하여 임차인의 주거권을 더욱 강화하기 위해 도입된 것으로서, 임차인의 계약갱신 요구 시 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못한다고 규정하고 있어 위 계약갱신요구권은 임차인이 계약갱신의 의사를 표시함으로써 바로 그 효과가 발생하는 형성권이라고 할 것이고, 주택임대차보호법 제6조의3제1항 단서 제8호에서 정한 계약갱신 거절 사유인 ‘임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우’는 나머지 각호와 달리 임차인 측에서 예측하기 어려운 임대인의 주관적 사유로서, 임차인이 계약갱신요구권을 행사하였음에도 이후 임차 목적물이 양도되어 그 양수인이 자신의 실제 거주를 이유로 계약갱신을 거절할 수 있다고 한다면 주거권 강화를 위한 주택임대차보호법의 개정 취지가 퇴색되므로, 실제 거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인이 계약갱신을 요구할 당시의 임대인을 기준으로 봄이 타당한데, 피고가 계약갱신요구권을 행사할 당시의 임대인에게 주택임대차보호법 제6조의3제1항 각호의 정당한 사유가 존재하지 아니하므로, 위 임대차계약은 피고의 계약갱신요구권 행사로

인하여 주택임대차보호법 제6조의3제3항에 따라 갱신되었고, 그 후에 임차목적물을 양수한 매수인은 자신이 실제 거주할 것이라는 이유로 계약갱신을 거절할 수 없다.

□ 전문

【원고】 A. B

【피고】 C

【주 문】

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

【청구취지】

피고는 2021. 2. 21.이 도래하면 원고들로부터 305,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

【이 유】

1. 기초사실

가. 피고는 2019. 2. 19. 최○○, 김○○로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 임대차보증금 305,000,000원, 기간 2019. 2. 22.부터 2021. 2. 21.까지로 정하여 임차하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다).

나. 원고들은 2020. 8. 11. 최○○, 김○○와 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 2020. 11. 12. 위 부동산에 관하여 각 1/2 지분에 관하여 소유권 이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2020. 9. 20. 최○○, 김○○ 측에게 ‘알아보니 전세계약

갱신청구가 가능하다고 한다. 형편이 여의치 않아 전세계약 연장했으면 한다.’ 고 문자를 보냈고, 최○○, 김○○ 측은 ‘매매계약이 되어서.. 새 주인과의 관계이다. 매수인(원고들)이 세입자분(피고)이 안 나간다고 하니 많이 당황스러워 한다. 아까 말한대로 계약체결하고 저녁에 전화드릴 때 만기 전에 집을 알아보신다고 하셔서 나가시는 줄 알고 있었는데, 매수인이 꼭 이사오셔야 하는 형편인가 보다. 다시 한 번 생각해달라’ 고 답문을 보냈다. 이에 피고는 다시 ‘사정은 이해하지만 저희도 사정이 아주 어렵다. 그래서 계약갱신청구권을 행사한 것이다’ 라고 문자를 보내었다.

라. 원고들은 2020. 10. 23., 2020. 11. 13., 피고에게 ‘피고가 임대차기간 만기가 되면 이사할 것이라는 의사를 통지하였고, 원고들이 실제 거주할 것이므로 피고의 계약갱신청구를 거절한다’ 는 취지로 내용증명을 보냈다.

【인정근거】 갑 제1 내지 6, 10호증의 각 기재, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 이 사건 매매계약 당시, 원고들은 실거주 목적으로 부동산을 매수하는 것임을 반복하여 고지하였고, 피고가 임대차계약기간 만료 이후 계약을 갱신하지 않고 이사를 갈 것이라는 의사를 표시하였다. 원고들은 이를 신뢰하여 매매계약을 체결하고 소유권 이전등기를 경료한 것이다.

나. 이후 피고가 의사를 번복하여 계약갱신을 요구하였으나, 원고들은 이 사건 부동산에 실제 거주할 것이어서 피고의 위 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

다. 따라서 피고는 원고들로부터 임대차보증금을 반환받음과 동시에 이 사건 부동산을 원고들에게 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고가 계약갱신요구권을 행사하지 아니하기로 전 임대인 내지 원고들과 합의하였는지 여부

살피건대, 임차인의 계약갱신요구권(제6조의3)이 신설된 개정 주택임대차보호법(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정)은 2020. 7. 31. 시행되었고, 해당 조항은 위 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용되는 점(부칙 제17470호 제2조), 원고들의 매매계약 체결일은 2020. 8. 11.로 위 법이 시행된 지 얼마 지나지 아니한 시점이었고 피고의 계약갱신요구가 가능한 시기 이전이었던 점들의 사정에 비추어 보면, 원고들의 제출 증거들만으로는 피고가 자신이 계약갱신요구권을 취득하여 행사할 수 있음을 인지하고도 계약만료일에 퇴거하기로 상대방과 합의하여 원고들에게 신뢰를 부여하였다고 보기 부족하다. 또한 이러한 상태에서의 임차인이 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 하는 사전 약정은 법에 따라 임차인에게 인정되는 권리를 배제하는 임차인에게 불리한 약정이므로 주택임대차보호법 제10조에 의해 효력이 없다고 할 것인바, 어느모로 보나 원고들의 해당 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 원고들이 피고의 계약갱신요구를 거절할 수 있는지 여부

- 1) 임차인의 계약갱신요구권에 관한 개정 주택임대차보호법 제6조의3의 도입 취지에 관하여 본다. 종전 주택임대차보호법의 경우에도 임차목적물이 양수되어도 그 양수인은 임대인의 지위를 승계하는 것으로 보아 대항력 있는 임차인의 경우 양수인에게 종전 임대차계약의 효력을 주장할 수 있었고 이를 통해 임차인의 주거권을 보장하였다. 개정 주택임대차보호법의 계약갱신요구권은 임차인이 거주할 수 있는 기간을 안정적으로 연장하여 임차인의 주거권을 더욱 강화하기 위해 도입되었다할 것이다.

- 2) 임차인의 계약갱신요구권은 그 문언 및 체계와 아울러 그 입법취지에 비추어, 임차인의 주도로 임대차계약의 갱신을 달성하려는 것이고, 임차인의 계약갱신 요구 시 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못한다고 규정하고 있어 이러한 갱신요구권은 임차인이 계약갱신의 의사를 표시함으로써 바로 그 효과가 발생하는 형성권이라 할 것이다.
- 3) 임대인의 계약갱신 거절 사유는 임대차보호법 제6조의2제1항 단서의 각 호에 기재되어 있고, 위 8호에서 ‘임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우’를 규정하고 있다. 위 8호를 제외한 나머지 각 호의 경우는 임차인의 차임 연체나 부정행위 등 임차인 측의 사정 또는 임대차목적물 자체의 안전 사고 우려나 임대차계약 체결 당시부터의 철거·재건축 계획 등이 고지된 경우 등이나, 반면 임대인의 실제 거주 사유는 임차인 측에서 예측하기 어려운 임대인의 주관적 사유이고 임차목적물이 매도되어 새로운 임대인이 실제 거주하는 경우는 더욱 그러하다.
- 4) 앞서 본 임차인의 주거권 강화를 위한 갱신 조항의 도입 취지, 계약갱신요구권의 법적 성질, 실제 거주 사유라는 거절 사유의 특성, 매수인으로서 매매계약 체결 당시 기존 임차인의 계약갱신요구권 행사 유무 및 그 해사 기간을 사전에 확인하여 매매계약 체결 여부를 결정할 수 있는 반면, 임차인이 자신의 계약갱신요구권 행사 이후 임차목적물이 양도되어 그 양수인이 실제 거주를 이유로 이를 거절할 수 있다고 할 경우에는 주거권 강화를 위한 주택임대차보호법의 개정 사유가 퇴색되게 되는 점 등에 비추어 볼 때, 실제 거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인이 계약갱신을 요구할 당시의 임대인을 기준으로 봄이 상당하다 할 것이다.
- 5) 이 사건의 경우 피고는 원고들이 이 사건 부동산에 관한 소유권 이전등기를 경료하기 이전에 계약갱신요구권을 행사하였고, 당시의 임대인인 최○○, 김○○ 측에는 주택임대차보호법 제6조의3제1항 단서 각 호의 정당한 사유가 존재하지 아니하였다. 따라서 이 사건

임대차계약은 피고의 계약갱신요구권의 행사로 인하여 주택임대차 보호법 제6조의3제3항에 따라 행신되었다 할 것이고, 그 후에 임차 목적물을 양수한 원고들은 자신들의 실제 거주를 이유로 이를 거절 할 수 없다 할 것인바, 원고들의 해당 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

2. 임대차계약 종료 합의 및 계약갱신 거절이 유효한지의 여부 (소극)

□ 사건번호 및 확정 여부

- 의정부지방법원 2021. 4. 13. 2020가단137798 판결 [건물인도]
- 확정

□ 판결요지

- 원고가 제출한 자료 및 원고가 주장하는 사유만으로는 피고가 명시적으로 주택임대차보호법이 정하는 계약갱신요구권을 포기할 의사를 표시하였다고 보기 어렵고, 따라서 피고가 구 주택임대차보호법(2009. 5. 8. 법률 제9653호로 개정된 것) 제6조제1항 전단의 기간(임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지)¹⁾에 해당하는 2020. 8. 10. 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구함으로써 이 사건 임대차계약은 갱신되었다고 봄이 상당하다.
- 임대차보호법 제6조의3제1항은 ‘임차인이 제6조제1항 전단의 기간(임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지, 현재 개정된 법에 의하면 6개월 전부터 2개월 전까지) 이내에 계약갱신을 요구할 경우’ 단서 조항에 해당하는 사유 없이는 이를 거절하지 못하는 것으로 규정하고 있으므로, 위 단서 제8호가 정하는 ‘임대인이 목적 주택에 실거주하려는 경우’에 해당한다는 의사표시 역시 위 제6조제1항 전단이 정하는 기간 내에 표시되어야 한다고 봄이 상당하다. 만약 이와 같이 해석하지 않는다면, 임차인으로서 계약갱신청구권을 행사했음에도 임대차계약이 갱신되어 새로운 임대차계약이 시작할 때까지²⁾ 또는 새로운 임대차계약이 시작되더라도³⁾

1) 현행 주택임대차보호법 제6조제1항은 ‘임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지’로 되어 있으나, 이 규정은 개정일인 2020. 6. 9.로부터 6개월 후에 시행되는 것이므로(부칙 제17363호, 2020. 6. 9. 제1조, 제2조 참조), 이 사건에는 구 주택임대차보호법(2009. 5. 8. 법률 제9653호로 개정된 것) 제6조제1항에 따라 ‘임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지’가 된다.

언제든지 임대인의 실거주 의사표시에 의하여 즉시 임대차계약이 종료되는 결과가 되고, 이는 임차인의 주거안정을 보호하고자 하는 위 법의 취지를 몰각시키는 결과가 되기 때문이다.

한편, 원고는 2020. 7. 30.경 피고에게 실거주하겠다는 의사를 밝히기는 하였으나(갑 제7호증 오후 6:06), 이는 원고가 당일 오○○과 임대차 계약을 체결한 점에 비추어 ‘임대인이 실제 거주하려는 경우’에 해당하지 않음이 명백하고, 이후 원고가 다시 실거주 의사를 밝힌 것은 이 사건 임대차계약이 갱신된 이후인 2020. 10. 9.(갑 제13호증) 이므로, 원고는 ‘임대인이 실제 거주하려는 경우’에 해당함을 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다.

□ 전 문

【원 고】 원고

【피 고】 피고

【주 문】

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

【청구취지】

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

【이 유】

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 9. 9. 피고에게 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 보증금 3억 3,000만 원, 기간 2018. 10. 4.부터

2) 실거주 의사표시가 임대차계약의 종료일까지 표시되어야 한다고 보는 경우
3) 실거주 의사표시에 기간의 제한이 없다고 보는 경우

2020. 10. 4.까지로 정하여 임대(이하 ‘이 사건 임대차계약’ 이라 한다)하였고, 2018. 10. 4. 피고에게 이 사건 건물을 인도하였다.
- 나. 피고는 2020. 7. 30.경 원고의 형부인 홍○○과 통화를 하면서 ‘이 사건 임대차계약의 연장여부’에 관한 통화를 하였다.
- 다. 원고는 2020. 7. 30. 오○○과의 사이에 이 사건 건물에 관한 임대차계약(보증금 5억 5,000만 원)을 체결한 후 2020. 8. 3. 피고에게 위 임대차계약 체결사실을 통지하였으나 피고는 이 사건 임대차계약의 종료에 관한 협의가 되지 않았다고 주장하였고, 2020. 8. 10. 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였다.
- 라. 원고는 오○○에게 지급받은 금원에 가계약금 1,000만 원을 더하여 배상하고 임대차계약을 해제하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 14호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

- (1) 피고는 2020. 7. 30.경 원고의 대리인인 홍○○에게 이 사건 임대차계약을 종료하겠다는 의사를 전달하여 원고와 피고 사이에 임대차계약 종료에 관한 합의가 이루어졌고, 이 사건 임대차계약 기간이 도과함에 따라 이 사건 임대차계약은 종료되었다.
- (2) 원고는 이 사건 건물에 실거주할 의사로 피고의 임대차계약 갱신을 거부하였으므로 이 점에서도 임대차계약은 종료되었다.

나. 판단

- (1) 임대차계약 종료에 관한 합의 여부에 관한 판단

앞서 인정한 사실에 갑 제3, 4, 7, 8호증, 을 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정,

즉 ① 2020. 7. 30. 이전에 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약의 연장 및 보증금(전세금) 인상에 관한 협의가 있었고, 2020. 7. 30. 피고는 홍○○에게 기존 보증금에서 1억 원을 추가로 지급하겠다는 의사를 표시한 점, ② 이후 피고는 홍○○에게 전화를 하면서 보증금을 어느 정도 올려줘야 되는지에 관하여 문의하였고, 홍○○이 정부에서 말이 많아 원고가 들어가야 되나 고민된다는 취지의 말을 하자, 피고는 지금 결정을 해줘야 다른 곳에 봐둔 곳(새로 임대차계약을 체결하여 이주할 곳)이 있어서 말을 해줄 수 있다는 취지의 말을 하였고, 이에 홍○○이 그럼 그곳에 말을 하라는 취지의 말을 하여 피고가 알았다고 대답한 점, ③ 위 대화내용에 의하면 피고가 표면적으로는 이 사건 임대차계약을 종료할 의사를 표시한 것으로 볼 수는 있으나, 피고의 진정한 의사는 피고가 새로운 임대차계약을 체결하게 되는 경우에 이 사건 임대차계약을 종료하겠다는 것이라 할 것이고, 임대차계약을 체결하지 못하여 이주할 곳이 없게 되더라도 여전히 이 사건 임대차계약을 종료하겠다는 의사를 확정적으로 표시한 것으로 보기는 어려우며, 상대방인 홍○○ 역시 그 대화내용의 흐름에 비추어 이러한 피고의 의사를 충분히 알았을 것인 점, ④ 위 통화 당시 원고(또는 홍○○)는 새로운 임차인을 구하겠다는 의사를 표시한 것이 아니라 원고 자신이 실 거주할 수 있다는 의사를 표시하여, 피고로서는 새로 시행되는 주택임대차보호법에 의하더라도(시행일이 2020. 7. 31.로 다음날 이었고, 변경되는 내용은 이미 언론을 통하여 알려진 후였다)⁴⁾ 임대차계약을 연장할 수 없으리라는 판단 아래 이와 같은 말을 하였을 가능성도 큰 점(그럼에도 불구하고 원고는 당일 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하였다), ⑤ 주택임대차보호법 제6조의3이 정하는 임차인의 계약갱신요구권은 국민 주거생활의 안정을 위하여 특별히 임차인을 보호하고자 하는 규정이므로, 위 규정의 취지에 비추어 임차인이 위 계약갱신요구권을 행사하지 아니할 의사를 명

4) 주택임대차보호법 부칙 제2조는 제6조의3 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다고 규정하고 있으므로, 이 사건 임대차계약에도 적용된다.

시적이고 중국적으로 표시한 경우에만 위 계약갱신요구권의 포기를 인정할 수 있는 것이고, 원고가 주장하는 임대차계약의 종료합의는 바로 위 계약갱신요구권의 포기를 의미하는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 자료 및 원고가 주장하는 사유만으로는 피고가 명시적으로 주택임대차보호법이 정하는 계약갱신요구권을 포기할 의사를 표시하였다고 보기 어렵고, 따라서 피고가 구 주택임대차보호법(2009. 5. 8. 법률 제9653호로 개정된 것) 제6조제1항 전단의 기간(임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지)⁵⁾에 해당하는 2020. 8. 10. 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구함으로써 이 사건 임대차계약은 갱신되었다고 봄이 상당하다.

(2) 원고의 실거주 의사표시로 임대차계약 갱신이 거절되는지 여부에 관한 판단

살피건대, 임대차보호법 제6조의3제1항은 ‘임차인이 제6조제1항 전단의 기간(임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지, 현재 개정된 법에 의하면 6개월 전부터 2개월 전까지) 이내에 계약갱신을 요구할 경우’ 단서 조항에 해당하는 사유 없이는 이를 거절하지 못하는 것으로 규정하고 있으므로, 위 단서 제8호가 정하는 ‘임대인이 목적 주택에 실거주하려는 경우’에 해당한다는 의사표시 역시 위 제6조제1항 전단이 정하는 기간 내에 표시되어야 한다고 봄이 상당하다. 만약 이와 같이 해석하지 않는다면, 임차인으로서 계약갱신청구권을 행사했음에도 임대차계약이 갱신되어 새로운 임대차계약이 시작할 때까지⁶⁾ 또는 새로운 임대차계약이 시작되더라도⁷⁾ 언제든지 임대인의 실거주 의사표시에 의하여 즉시 임대차계약이 종료되는 결과가 되고, 이는 임차인의 주거안정을 보호하고자 하는 위 법의 취지를 몰각시키는 결과가

5) 현행 주택임대차보호법 제6조제1항은 ‘임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지’로 되어 있으나, 이 규정은 개정일인 2020. 6. 9.로부터 6개월 후에 시행되는 것이므로(부칙 제17363호, 2020. 6. 9. 제1조, 제2조 참조), 이 사건에는 구 주택임대차보호법(2009. 5. 8. 법률 제9653호로 개정된 것) 제6조제1항에 따라 ‘임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지’가 된다.

6) 실거주 의사표시가 임대차계약의 종료일까지 표시되어야 한다고 보는 경우

7) 실거주 의사표시에 기간의 제한이 없다고 보는 경우

되기 때문이다.

한편, 원고는 2020. 7. 30.경 피고에게 실거주하겠다는 의사를 밝히기는 하였으나(갑 제7호증 오후 6:06), 이는 원고가 당일 오○○과 임대차계약을 체결한 점에 비추어 ‘임대인이 실제 거주하려는 경우’에 해당하지 않음이 명백하고, 이후 원고가 다시 실거주 의사를 밝힌 것은 이 사건 임대차계약이 갱신된 이후인 2020. 10. 9.(갑 제13호증)이므로, 원고는 ‘임대인이 실제 거주하려는 경우’에 해당함을 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다.

따라서 이 사건 임대차계약은 갱신되어 존속 중이므로, 이 사건 임대차계약의 종료를 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

3. 양수인이 소유권이전등기를 마치기 전 임차인이 갱신요구권을 행사한 경우, 이를 실거주 목적으로 거절할 수 있는지 여부 (적극)

□ 사건번호 및 확정 여부

- 서울동부지방법원 2021. 8. 12. 2020가단105843 판결 [건물인도]
- 확정

□ 판결요지

- 주택임대차보호법 제3조제4항은 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정한바, 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 한다. 이 사건 임대차에서도 상속이나 합병과 마찬가지로 법률효과가 발생하므로, 승계되는 권리·의무의 범위는 임대차 관계에 한해 포괄적으로 승계된다.
- 실거주를 목적으로 매매가 이루어질 경우, 임차인 주장대로 예기치 않은 불이익을 입을 우려는 있으나 이는 임차인을 보호하고자 하는 방편으로 임대인의 지위를 주택의 소유권과 결합시킨 주택임대차보호법의 근본구조상의 부득이한 결과로 판단되는바, 개정 임대차보호법이 주로 임차인의 주거생활 안정을 목적으로 한다고 하여 쟁점이 되는 모든 국면에서 법 전체의 체계를 무시하고 임차인에게 유리한 결론만을 도출할 수는 없다.
- 피고의 주장대로 원고(양수인)가 소유권이전등기를 마치기 전, 이미 갱신요구권이 행사되었다는 점에서 원고(양수인)가 갱신거절권을 행사할 수 없다고 본다면 이는 임차건물 소유자의 처분권을 갱신요구권 행사 가능 기간동안 사실상 제한하는 결과가 초래될 수 있다. 따라서 원고는 종전임대인의 지위를 승계했고, 주택임대차보호법 제6조의3제1항제8호 요건인 실거주 목적을 갖추고 있었다고 봄이 상당하므로 원고의 갱신거절권 행사는 적법하다.

□ 전문

【원고】 A. B

【피고】 C

【주 문】

1. 피고는 원고들로부터 510,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】

주문과 같다.

【이 유】

1. 기초 사실관계

- 가. 소외 D는 2019. 2. 17. 자신의 소유인 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 아파트’)을 피고에게 임대차보증금 5억 1,000만 원, 임대차 기간 2019. 4. 8.부터 2021. 4. 8.까지로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’).
- 나. 피고는 위 임대차 기간 개시일 무렵 D에게 위 임대차보증금을 지급한 다음 이 사건 아파트를 인도받고 전입신고를 마쳐 주택 임대차보호법(이하 ‘주택임대차법’)상의 대항력을 갖췄다.
- 다. 원고들은 이 사건 임대차계약 기간 중인 2020. 8. 12. D로부터 이 사건 아파트를 대금 14억 원에 매수하는 계약을 체결하였는데(이하 ‘이 사건 매매계약’), 피고는 원고들이 위 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마치고 전인 2020. 10. 9. D에게 ‘이 사건 임대차계약 기간 만료 6개월 전인 지금 계약갱신청구권을 행사

하고자 한다’는 취지의 문자메시지를 보냈다.

라. 그러자 D는 2020. 10. 12. 피고에게 ‘요청하신 계약갱신청구권 수용을 거절한다’는 취지의 답신을 보냈고, 이에 다시 피고는 같은 날 ‘정당한 사유 없이 계약갱신청구권을 거부할 수 없다’고 답변하였다.

마. 원고들은 2020. 10. 29. 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마친 다음(원고들 지분 각 1/2), 2020. 11. 2. 피고에게 내용증명 우편을 보내 ‘매매계약 교섭 중 실거주 목적으로 매수하는 것이니 임대차 기간 만료일에 목적물을 인도하여 달라고 요청하였고 임차인인 피고도 이에 동의한 바 있으므로, 약속대로 2021. 4. 8. 이 사건 아파트를 인도하여 달라’는 취지로 통보하였다(2020. 11. 3. 도달).

바. 이에 대하여 피고는 ‘2022. 1. 또는 2022. 2.경이 되어야 이사를 할 수 있다’는 취지로 원고들의 요청을 거절하였고, 원고들 측은 2021. 1. 2. 피고에게 재차 내용증명 우편을 보내 ‘이 사건 임대차계약 기간 만료일에 목적물을 인도하여 달라’고 요청하였다(2021. 1. 6. 도달).

사. 한편 원고들은 2020. 8. 12.경 이 사건 아파트 인근에 있는 어린이집에 자녀를 입소시키기 위해 대기신청을 하고 나중에 인근 유치원에 자녀를 입학시키는 등, 가족이 이 사건 아파트에 실제 거주하기 위하여 이를 매수한 것이었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 9, 11호증, 을 제3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 쟁점 법률 조항과 당사자의 주장

가. 이 사건 쟁점과 관련한 주택임대차보호법 조항

제3조(대항력 등)

① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우

전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

②~③ 생략

④ 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

⑤~⑥ 생략

제6조(계약의 갱신)⁸⁾

① 임대인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차 기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 같다.

②~③ 생략

제6조의3(계약갱신 요구 등)⁹⁾

① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 [본조신설 2020. 7. 31.]

9. 생략

②~⑥ 생략

제10조(강행규정)

이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

나. 원고들의 주장 요지

① 피고의 이 사건 임대차계약에 관한 갱신요구에 대하여, 전(前) 임대인이자 원고들의 대리인인 D가 2020. 10. 12.(제1의 라.항), 원고들이 2020. 11. 2.(제1의 마.항), 2021. 1. 2.(제1의 바.항)에 각 주택임대

8) 2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정된 법에서는 제1항의 기간이 '6개월 전부터 2개월 전'으로 변경되었으나, 이 사건에 적용되는 법은 위 개정법 시행 전인 위 구 법 규정이다.

9) 2020. 7. 31. 법률 제17470호(현행법)로 신설된 규정이다.

차법 제6조의3제1항 단서 제8호에 따른 실거주 목적을 이유로 한 갱신거절을 하였으므로 위 임대차계약은 기간 만료일인 2021. 4. 8. 종료되었고, ② 피고가 이 사건 매매계약 체결 전후인 2020. 8.경 D와 원고들에게 위 임대차계약에 관하여 갱신을 요구하지 않고 기간 만료 시 퇴거하겠다는 의사를 밝혔으므로 이후의 갱신요구권 행사는 금반언 원칙에 따라 무효이며, ③ 다른 한편 피고의 갱신요구권 행사는 이미 임대인의 지위를 채권적으로 승계한 원고들을 상대로 이루어졌어야 함에도 전 임대인 D를 상대로 하였으므로 무효이다.

결국 어느모로 보나 이 사건 임대차계약은 종료되었으므로, 피고는 그 원상회복으로서 원고들로부터 이 사건 임대차계약상 임대차 보증금을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

다. 피고의 주장 요지

- ㉠ 피고는 주택임대차법 제6조의3제1항에 규정된 계약갱신요구권을 정당하게 행사하였으므로(제1의 다.항) 같은 조 제3항에 따라 이 사건 임대차계약은 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 간주되었고(이에 반하여 D의 갱신거절은 ‘실거주 목적’이 없는 갱신거절로 무효이고, 원고들의 갱신거절은 이미 피고의 갱신요구권이 행사된 이후의 거절로서 무효이다),
- ㉡ D 또는 원고들에게 피고가 갱신요구권을 행사하지 않기로 약정한 사실이 없을 뿐 아니라 설령 그러한 약정을 하였다고 하더라도 강행법규인 주택임대차법 제10조에 따라 무효이므로, 결국 이 사건 임대차계약은 아직 종료되지 않아 원고들의 청구에 응할 수 없다.

3. 쟁점에 관한 판단

가. 주택임차인의 계약갱신요구권과 주택임대인의 갱신거절권의 성격

- 1) 일방적인 법률행위 또는 소송을 통해 자신 또는 타인의 구체적인 법률관계를 직접적으로 변동시키는 힘을 그 내용으로 하는 권리를 일반적으로 형성권(形成權, Gestaltungsrecht)이라 부른다.

여기서 말하는 법률관계의 변동이란 구체적으로 법률관계를 성립시키거나, 변경시키거나, 소멸시키는 것을 가리키는 것인바, 주택임대차법 제6조의3제1항 본문이 규정하고 있는 주택임차인의 계약갱신요구권(이하 단순히 ‘갱신요구권’)은 일정한 요건 하에 행사될 경우 같은 조 제3항에 따라 임대차계약의 체결이 간주되는 것을 내용으로 하므로 형성권이다.

- 2) 위와 같은 형성권도 소멸하거나 제한될 수 있는데, 그 제한 사유 중 하나로 강학상의 이른바 형성반권(形成反權, Gestaltungsgegenrecht)을 들 수 있다.

형성반권이란 형성상대방으로 하여금 형성권자의 형성을 어렵게 만들거나, 형성력을 저지시키거나, 형성권을 무효화시켜서 결과적으로 형성을 방해할 수 있게 하는 권리를 말하는 것으로, 주택임대차법 제6조의3제1항 단서가 규정하고 있는 주택임대인의 갱신거절권(이하 단순히 ‘갱신거절권’)은 형성권인 갱신요구권을 무력화시킬 수 있다는 점에서 형성반권에 해당한다¹⁰⁾.

나. 주택임대차법 제3조제4항의 임대인 지위 승계

- 1) 주택임대차법 제3조제4항은 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있는바, 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로 임차주택이 양도된 경우 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를

10) 주택임대차법 제6조의3제1항 단서와 같은 구조인 상가건물 임대차보호법 제10조제1항 단서의 갱신거절권이 형성반권에 해당한다는 점은 학설상 이설이 없는 것으로 보인다.

면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 취지 참조).

따라서 당해 임대차를 둘러싼 법률문제만 놓고 본다면 상속이나 합병과 마찬가지로 법률효과가 발생하며(위 전원합의체 판결의 다수의견에 대한 보충의견), 위 임대인 지위의 이전은 그 자체가 실체법상의 ‘포괄승계’는 아니로되 승계되는 권리·의무의 범위는 임대차관계에 한해서는 ‘포괄적’이다.

- 2) 따라서 특별한 사정이 없는 한 종전 임대차의 보증금, 차임 금액, 지급시기, 지급방법, 존속기간, 특약 등이 그대로 승계되고, 다만 이미 발생한 연체차임채권은 따로 채권양도의 요건을 갖추지 않는 한 승계되지 않는다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다3022 판결).

다. 양수인(임대인 지위 승계인)의 갱신거절권 행사 가능성

- 1) 위 나.항에서 살펴 본 바와 같이 임차주택이 양도된 경우 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 포괄적으로 승계하는 것이므로, 형성반권인 갱신거절권 또한 양수인에게 승계된다고 보아야 한다.
- 2) 피고는 갱신요구권이 형성권임을 이유로 위 권리가 행사되면 그 즉시 이에 따른 법률관계가 형성되어 상대방이 갱신거절권을 행사할 수 없다는 취지로 해석될 수 있는 주장을 하나, 이는 임차인에게 위와 같은 형성권을 부여하면서 한편으로 임대인에게 소정의 형성반권을 부여한 주택임대차법의 명문 규정에 반하는 주장이다.

라. 이 사건에의 적용

- 1) 위 가.~다.항에서 살펴본 바에 의하면 임대인의 지위를 승계한 원고들은 주택임대차법 제6조의3제1항 단서의 요건을 갖춘 경우 갱신거절권을 행사할 수 있고, 이와 달리 볼 법리상 근거가 없다.

2) 피고는 임차주택 양수인의 갱신거절권이 인정되어서는 안된다는 근거로, 임대인의 실제 거주 사유는 임차인 측에서 예측하기 어려운 임대인의 주관적 사유이고 임차목적물이 매도되어 새로운 임대인이 실제 거주하는 경우는 더욱 그러하다는 점, 위 갱신요구권의 신설이 임차인의 주거권 강화를 목적으로 한 법 개정이라는 점을 들고 있으나, 이는 임대인의 갱신거절권을 명시한 법 규정에 반하는 해석이어서 채택하기 어렵다(위와 같은 해석은 임대인의 갱신거절권을 전면 부인하는 논리와 크게 다를 바 없어 보인다).

물론 피고가 지적하는 바와 같이 갱신거절권의 요건을 갖추지 못한 양도인이 갱신거절권의 요건을 갖춘 양수인에게 임차주택을 매도할 경우 임차인의 입장에서 예기치 않은 불이익을 입을 우려는 있다. 그러나 이는 임차인을 보호하고자 하는 방편으로 임대인 지위를 주택의 소유권과 결합시킨 주택임대차법의 근본 구조상 부득이한 결과로 판단되는바, 위 법이 주로 임차인의 주거생활 안정을 목적으로 한다고 하여 쟁점이 되는 모든 국면에서 법 전체의 체계를 무시하고 임차인에게 유리한 결론만을 도출할 수는 없다고 할 것이다(임차주택의 매도에 의해 임차인에게 일정한 국면에서 불리한 결과가 발생할 가능성이 있는 것은 임대차보증금의 보호와 관련하여도 마찬가지인바, 예컨대 양수인의 자력이 양도인의 자력에 비하여 열위에 있는 경우 임차인에게 예기치 않은 손해가 발생할 가능성이 있다¹¹⁾).

그리고 이는 임차주택의 매매가 없는 경우로서 임대인이 임차인의 갱신요구권 행사 당시 갱신거절권의 요건을 갖추지 못하고 있다가 나중에 그 요건을 갖추어 갱신거절권을 행사하는 것(이 경우 갱신거절권을 부정할 근거가 없다)과 근본적으로 다르지 않다고 할 것이다.

11) 다만 이 경우 임차인으로서의 상당한 기간 내에 이익을 제기하여 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 참조).

- 3) 또한 피고는, ㉠ 임차주택 양도인인 D는 주택임대차법 제6조의3 제1항 단서 제8호의 요건(이하 단순히 ‘8호 요건’)을 충족시키지 못하므로 갱신요구권을 행사할 수 없고, ㉡ 양수인은 원고들이 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐야 갱신요구권을 행사할 수 있는데 그 전에 이미 임차인인 피고의 갱신요구권이 행사되었기 때문에 결과적으로 위 아파트의 양도인, 양수인 모두 갱신거절권을 행사할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대 피고의 위 주장 중 ㉠ 부분은 주택임대차법의 해당 규정에 비추어 타당하나, ㉡ 부분은 앞서 다.의 2)항에서 본 바와 같은 이유로 타당하지 않다. 그리고 법이 명문으로 인정한 갱신거절권이 ‘임대차목적물의 매도’와 ‘소유권이전등기 전 갱신요구권 행사’라는 사유에 의하여 전·후 소유자 중 어느 누구도 행사할 수 없는 상태로 소멸한다고 볼 근거가 없는바, 만일 이를 인정한다면 임차건물 소유자의 처분권을 갱신요구권 행사 가능 기간 동안 사실상 제한하는 결과가 초래될 수 있다.

- 4) 다만 이 사건에서 원고들의 갱신거절권이 실체적, 절차적으로 적법하게 행사되었는지는 검토의 필요성이 있다.

우선 제1의 라.항에서 본 D의 갱신거절권 행사는 그가 당시 8호 요건 내지 주택임대차법 제6조의3제1항 단서의 다른 요건을 갖추고 있었다고 볼 증거가 없으므로, 피고가 3)항 ㉠에서 지적한 바와 같이 부적법하다. 원고들은 D가 원고들의 대리인 지위에서 갱신거절권을 행사하였다고 주장하나, 위 대리권의 존재를 뒷받침할 증거가 없고, 무엇보다 당시 원고들은 이 사건 아파트의 소유권을 취득하지 못하여 갱신거절권을 취득하지 못한 상태였다(매수인이라는 채권자의 지위에서 곧바로 갱신거절권을 취득할 수 있다는 원고들 주장 또한 법적 근거가 없는 주장이다). 그러나 원고들은 2020. 10. 29. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 임대인 지위를 승계하였고, 제1의 사.항 인정사실에 의하면 당시 원고들은 8호 요건을 갖추고 있었다고 봄이 상당하므로, 원고들의 2020. 11. 2. 갱신거절권

행사는 적법하다.

라. 여론(餘論)

- 1) 피고의 주장 중 국토교통부의 법령 해석과 관련한 주장이 있으므로 살펴본다.
- 2) 주택임대차법에 신설된 위 갱신요구권, 갱신거절권과 관련하여 국토교통부가 ‘임차인의 주거권 강화를 위한 개정 법의 취지와 계약갱신요구권의 법적 성격을 고려할 때, 실거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인의 계약갱신요구 당시의 임대인을 기준으로 판단해야 한다’는 취지의 자료를 게시한 사실은 공지의 사실이다.

그러나 행정청의 행정해석이 법원의 법 해석 권한을 기속하지 않음은 명백하고, 위에 제시된 행정해석의 내용을 살펴보아도 앞서의 판단을 뒤집을 만한 법리적 근거가 제시되지 않고 있음을 알 수 있으므로, 이는 따를 것이 못된다.

- 3) 그리고 입법자의 의사를 탐색함에 있어 개정 법 제안자인 행정청의 행정해석이 하나의 참고자료는 될 수 있다 할 것이나, 삼권분립의 원칙상 행정청의 의사와 입법자의 의사를 동일시 할 수는 없는 것이고, 위 법 개정과 관련한 제반 자료들을 살펴보아도 입법과정에서 이 사건 쟁점 부분에 관하여 진지한 논의가 이루어졌다는 내용을 찾아 볼 수 없으므로, 이와 관련한 입법자의 의사가 명확하였다고 볼 수도 없다(또한 법원의 법 해석은 법률에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것이 원칙이고, 입법자의 의사에만 기속되는 것이 아니다).

마. 쟁점에 관한 결론

따라서 원고들의 제2의 나.항 ① 주장을 결과적으로 받아들이고, 피고의 제2의 다. 항 ㉡ 주장은 받아들이지 않는다(나머지 주장에 관한 판단은 생략한다).

그러므로 이 사건 임대차계약은 원고들의 적법한 갱신거절권 행사에 따라 원래의 임대차기간 만기인 2021. 4. 8. 종료되었고, 피고는 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로서 원고들로부터 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 5억 1,000만 원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 정당하므로, 이를 인용하기로 한다.

4-1. 개정법 시행 전 매매계약을 한 매수인이 세입자의 갱신요구를 거절할 수 있는지의 여부 (적극)

□ 사건번호 및 확정 여부

- 서울중앙지방법원 2021. 4. 8. 2020가단5302250 판결 [건물인도]
- 항소

□ 판결요지

- 주택임대차보호법 제6조의3제1항 각 호에서는 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 정당하게 거절할 수 있는 사유를 규정함으로써 임대인과 임차인 사이의 형평을 도모하고 있으며, 그 중 제8호는 ‘임대인이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우’를 규정하고 있고, 또한 제9호에서는 ‘그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’라고 규정함으로써 제1호 내지 제8호의 구체적 열거 규정으로 규율하지 못하는 경우에 대한 보충적 일반조항을 두고 있다. 원고는 개정 임대차법이 도입되기 전 매매계약을 체결하였으며, 계약금의 지급도 계약금의 방법으로 지급된 것이 확인되었는바, 원고들로서는 매매계약 당시 이 사건 임대차계약 기간이 종료되면 당연히 자신들이 실제 거주할 수 있다고 믿었을 것으로 보이고, 그러한 믿음에 어떠한 잘못이 있다고 인정할 만한 사정이 존재하지 아니한다. 또한 매매계약 체결 당시 그 도입을 알 수 없었던 임차인의 계약갱신요구권이 실행되기 전에 먼저 소유권이전등기를 마치지 않았다는 사정만으로 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 없다고 한다면 이는 형평에 반하는 것으로 보이므로, 이 사건 임대인의 계약갱신요구 거절은 주택임대차보호법 제6조의3제1항제9호 중 ‘그 밖에 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’에 해당한다.

□ 전문

【원고】 A, B

【피고】 C, D, E

【주 문】

1. 피고들은 2021. 4. 14.이 도래하면 피고 C가 원고들로부터 50,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 이 사건 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】

피고들은 2021. 4. 14.이 도래하면 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

【이 유】

1. 인정사실

가. 피고 C는 2019. 3. 6. F로부터 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 보증금 50,000,000원, 차임 월 1,300,000원, 기간 2019. 4. 15.부터 2021. 4. 14.까지로 정하여 임차(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다)하였고, 현재 이 사건 아파트에는 피고 C의 부모인 피고 D, E가 거주하고 있다.

나. 2020년경 결혼한 부부인 원고들은 2020. 7. 5. 이 사건 임대차 기간 종료 후 직접 거주할 목적으로(원고 B는 2021년 6월경 출산 예정이다) F와 이 사건 아파트를 1,350,000,000원에 매수하는 계약

(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, F에게 130,000,000원의 계약금을 지급하였으며(2020. 7. 3.자 가계약금 30,000,000원 포함), 2020. 10. 30. 이 사건 아파트에 관하여 각 1/2 지분에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 그런데 2020. 7. 31.자로 아래와 같은 주택임차인의 계약갱신요구권을 도입하는 개정 주택임대차보호법(법률 제17470호)이 시행되었다.

제6조(계약의 갱신)¹²⁾

① 임대인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차 기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 같다.

②~③ 생략

제6조의3(계약갱신 요구 등)¹³⁾

① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

②~⑥ 생략

라. F는 피고 C가 2020. 10. 5.경부터 이 사건 임대차계약에 대한 2년 기간 연장을 요구하는 문자메시지를 보내자 위 요구를 거절하는 답신을 하고, 이 사건 임대차기간이 끝나기 6개월 전 이후인

12) 2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정된 법에서는 제1항의 기간이 ‘6개월 전부터 2개월 전’으로 변경되었으나, 이 사건에 적용되는 법은 위 개정법 시행 전인 위 구 법 규정이다.

13) 2020. 7. 31. 법률 제17470호(현행법)로 신설된 규정이다.

2020. 10. 15.경 피고 C에게 내용증명우편으로 이 사건 임대차에 대한 갱신거절의 통지를 하였다.

마. 피고 C는 2020. 10. 16. 임대인인 F에게 ‘임대차 기간 만료 후 임대차 기간을 2년 연장, 거주하고자 계약 갱신을 청구한다’ 며 위 주택 임대차보호법상의 계약갱신을 요구하였고, 이에 대하여 F는 이 사건 매매계약을 체결하였다는 이유로 위 계약갱신 요구를 거절하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7 내지 9, 12, 13, 23호증 (가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관하여

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고들

피고 C가 이 사건 임대차에 대하여 주택임대차보호법 제6조의3제1항 본문에 따른 계약갱신을 요구하였으나 F는 위 계약갱신을 거절하였는바, 이는 같은 조항 제9호의 ‘그 밖에 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’ 에 해당하여 정당하므로, 피고들은 이 사건 임대차계약 기간이 종료되는 2021. 4. 14.이 도래하면 원고들에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

2) 피고들

원고들의 이 사건 임대차 계약갱신요구에 대한 F의 거절은 주택임대차보호법 제6조의3제1항 각 호에 해당하지 아니하여 효력이 없고, 따라서 이 사건 임대차계약은 피고 C의 계약갱신요구에 따라 그 기간이 연장되었으므로, 원고들의 청구는 이유 없다.

나. 판단

1) 주택임대차보호법이 개정되어 제6조의3에서 임차인의 계약갱신 요구권을 도입한 취지는 주택임차인의 원칙적인 임대차 보장기간을

2년에서 4년으로 연장함으로써 안정적인 주거권을 강화하기 위한 것이라 할 수 있다. 그러면서도 법은 다른 한편으로 같은 조 제1항 각 호에서 임대인이 위 계약갱신요구를 정당하게 거절할 수 있는 사유를 규정함으로써 임대인과 임차인 사이의 형평을 도모하고 있는데, 그 중 제8호는 ‘임대인이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우’를 규정하고 있고, 또한 제9호에서는 ‘그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’라고 규정함으로써 제1호 내지 제8호의 구체적 열거 규정으로 규율하지 못하는 경우에 대한 보충적 일반조항을 두고 있음은 앞서 본 바와 같다.

- 2) 원고들은 피고 C가 이 사건 임대차에 대한 계약갱신요구권을 행사할 당시 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마치지 아니하여 자신들이 실제 거주하려는 이유로 위 계약갱신요구를 거절할 수 있는 ‘임대인’의 지위에 있지 아니하고, F는 이 사건 아파트를 매도한 자로 자신이 이 사건 아파트에 ‘실제 거주’할 예정이 아니므로, 원고들이나 F는 모두 주택임대차보호법 제6조의3 제1항제8호에 기하여 위 계약갱신요구를 거절할 수는 없다.

그런데 앞서 살펴 본 바와 같이 원고들은 주택임차인의 계약갱신요구권을 도입한 개정 주택임대차보호법이 시행되기 전에 실제 거주 목적으로 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하였고, 계약금의 지급도 계좌 송금의 방법으로 지급된 것이 확인되었는바, 원고들로서는 매매계약 당시 이 사건 임대차 계약기간이 종료되면 당연히 자신들이 실제 거주할 수 있다고 믿었을 것으로 보이고, 그러한 믿음에 어떠한 잘못이 있다고 인정할 만한 사정이 존재하지 아니한다. 또한 만약 원고들이 피고 C가 계약갱신요구권을 행사한 2020. 10. 16. 이전에 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤다면 F로부터 임대인 지위를 승계하여 위 조항 제8호에 의하여 적법하게 위 계약갱신요구를 거절할 수 있었을 것인데, 매매계약 체결 당시 그 도입을 알 수 없었던 임차인의 계약갱신요구권이

실행되기 전에 먼저 소유권이전등기를 마치지 않았다는 사정만으로 피고 C의 계약갱신요구를 거절할 수 없다고 한다면 이는 형평에 반하는 것으로 보인다.

사정이 위와 같다면, F가 ‘계약갱신요구권을 도입한 개정 법률 시행 이전에 실제 거주를 할 예정인 원고들에게 이 사건 아파트를 매도하였다’는 것을 이유로 한 위 계약갱신요구 거절은 주택임대차보호법 제6조의3제1항제9호 중 ‘그 밖에 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’에 해당한다고 봄이 타당하다.

다. 소결

그렇다면, 이 사건 아파트의 임차인 내지 직접점유자인 피고들은 이 사건 임대차 종료일인 2021. 4. 14.이 도래하면 이 사건 아파트의 소유자이자 F로부터 임대인의 지위를 승계한 원고들에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있고, 피고가 이 사건 임대차의 계약갱신을 주장하며 인도시기를 다투고 있어 위 기한이 도래하더라도 임의의 이행을 기대할 수 없다고 보이므로 ‘미리 청구할 필요성’도 인정된다.

3. 피고들의 동시이행항변에 관하여

다만 피고들의 이 사건 아파트 인도 의무는 원고들의 피고 C에 대한 이 사건 임대차보증금반환의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 이를 지적하는 피고들의 항변은 이유 있다.

따라서 피고들은 위 2021. 4. 14.이 도래하면 피고 C이 원고들로부터 위 보증금 50,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

4-2. 개정법 시행 전 매매계약을 한 매수인이 세입자의 갱신요구를 거절할 수 있는지의 여부 (소극)

□ 사건번호 및 확정 여부

- 서울중앙지방법원 2021. 8. 20. 2021나22762 판결 [건물인도]
- 확정

□ 판결요지

- 개정된 주택임대차보호법은 원칙적으로 임차인의 계약갱신요구권을 인정하면서 예외적으로 임대인의 계약갱신 거절 사유를 한정적으로 열거하고 있다. 관련 규정의 내용과 체계, 부칙 등에 비추어 임대인 측 사정으로 볼 수 있는 ‘임대인이 임차주택을 매도했고 매수인이 실거주 의사가 있는 경우’ 임대차보호법 제6조의3제1항제9호 사유에 해당한다고 보는 것은 예외적으로 열거된 갱신 거절 사유를 해석론을 통해 새로 추가하는 결과가 되므로 받아들이기 어렵다. 따라서 실거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인이 계약갱신을 요구할 당시의 ‘임대인’ 만을 기준으로 봄이 상당하다.

□ 전문

【원고】 A, B

【피고】 C

【주 문】

1. 피고는 원고들로부터 510,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】

주문과 같다.

【이 유】

1. 기초 사실관계

가. 소외 D는 2019. 2. 17. 자신의 소유인 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 아파트’)을 피고에게 임대차보증금 5억 1,000만 원, 임대차기간 2019. 4. 8.까지로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’).

나. 피고는 위 임대차기간 개시일 무렵 D에게 위 임대차보증금을 지급한 다음 이 사건 아파트를 인도받고 전입신고를 마쳐 주택 임대차보호법(이하 ‘주택임대차법’)상의 대항력을 갖췄다.

다. 원고들은 이 사건 임대차계약 기간 중인 2020. 8. 12. D로부터 이 사건 아파트를 대금 14억 원에 매수하는 계약을 체결하였는데(이하 ‘이 사건 매매계약’), 피고는 원고들이 위 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마치기 전인 2020. 10. 9. D에게 ‘이 사건 임대차계약 기간 만료 6개월 전인 지금 계약갱신청구권을 행사하고자 한다’는 취지의 문자메시지를 보냈다.

라. 그러자 D는 2020. 10. 12. 피고에게 ‘요청하신 계약갱신청구권 수용을 거절한다’는 취지의 답신을 보냈고, 이에 다시 피고는 같은 날 ‘정당한 사유 없이 계약갱신청구권을 거부할 수 없다’고 답변하였다.

마. 원고들은 2020. 10. 29. 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마친 다음(원고들 지분 각 1/2), 2020. 11. 2. 피고에게 내용증명

우편을 보내 ‘매매계약 교섭 중 실거주 목적으로 매수하는 것이니 임대차기간 만료일에 목적물을 인도하여 달라고 요청하였고 임차인인 피고도 이에 동의한 바 있으므로, 약속대로 2021. 4. 8. 이 사건 아파트를 인도하여 달라’는 취지로 통보하였다(2020. 11. 3. 도달).

바. 이에 대하여 피고는 ‘2022. 1. 또는 2022. 2.경이 되어야 이사를 할 수 있다’는 취지로 원고들의 요청을 거절하였고, 원고들 측은 2021. 1. 2. 피고에게 재차 내용증명우편을 보내 ‘이 사건 임대차 계약 기간 만료일에 목적물을 인도하여 달라’고 요청하였다(2021. 1. 6. 도달).

사. 한편 원고들은 2020. 8. 12.경 이 사건 아파트 인근에 있는 어린이집에 자녀를 입소시키기 위해 대기신청을 하고 나중에 인근 유치원에 자녀를 입학시키는 등, 가족이 이 사건 아파트에 실제 거주하기 위하여 이를 매수한 것이었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 9, 11호증, 을 제3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 쟁점 법률 조항과 당사자의 주장

가. 이 사건 쟁점과 관련한 주택임대차법 조항

「주택임대차보호법」

제3조(대항력 등)

- ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
- ②~③ 생략
- ④ 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

⑤~⑥ 생략

제6조(계약의 갱신)¹⁴⁾

- ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

②~③ 생략

제6조의3(계약갱신 요구 등)¹⁵⁾

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조 제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1~7. 생략

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 생략

②~⑥ 생략

제10조(강행규정)

이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

나. 원고들의 주장 요지

- ① 피고의 이 사건 임대차계약에 관한 갱신요구에 대하여, 전(前)임대인이자 원고들의 대리인인 D가 2020. 10. 12.(제1의 라.항), 원고들이 2020. 11. 2.(제1의 마.항), 2021. 1. 2.(제1의 바.항)에 각 주택임대차법 제6조의 3 제1항 단서 제8호에 따른 실거주 목적을 이유로 한 갱신거절을 하였으므로 위 임대차계약은 기간 만료일인 2021. 4. 8. 종료되었고, ② 피고가 이 사건 매매계약 체결 전후인 2020. 8.경 D와 원고들에게 위 임대차계약에 관하여 갱신을 요구

14) 2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정된 법에서는 제1항의 기간이 '6개월 전부터 2개월 전'으로 변경되었으나, 이 사건에 적용되는 법은 위 개정법 시행 전인 위 구 법 규정이다.

15) 2020. 7. 31. 법률 제17470호(현행법)로 신설된 규정이다.

하지 않고 기간 만료 시 퇴거하겠다는 의사를 밝혔으므로 이후의 갱신요구권 행사는 금반언 원칙에 따라 무효이며, ③ 다른 한편 피고의 갱신요구권 행사는 이미 임대인의 지위를 채권적으로 승계한 원고들을 상대로 이루어졌어야 함에도 전임대인 D를 상대로 하였으므로 무효이다.

결국 어느모로 보나 이 사건 임대차계약은 종료되었으므로, 피고는 그 원상회복으로서 원고들로부터 이 사건 임대차계약상 임대차보증금을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

다. 피고의 주장 요지

- ㉓ 피고는 주택임대차법 제6조의3제1항에 규정된 계약갱신요구권을 정당하게 행사하였으므로(제1의 다.항) 같은 조 제3항에 따라 이 사건 임대차계약은 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 간주되었고(이에 반하여 D의 갱신거절은 ‘실거주 목적’이 없는 갱신거절로 무효이고, 원고들의 갱신거절은 이미 피고의 갱신요구권이 행사된 이후의 거절로서 무효이다), ㉔ D 또는 원고들에게 피고가 갱신요구권을 행사하지 않기로 약정한 사실이 없을 뿐 아니라 설령 그러한 약정을 하였다고 하더라도 강행법규인 주택임대차법 제10조에 따라 무효이므로, 결국 이 사건 임대차계약은 아직 종료되지 않아 원고들의 청구에 응할 수 없다.

3. 쟁점에 관한 판단

가. 주택임차인의 계약갱신요구권과 주택임대인의 갱신거절권의 성격

- 1) 일방적인 법률행위 또는 소송을 통해 자신 또는 타인의 구체적인 법률관계를 직접적으로 변동시키는 힘을 그 내용으로 하는 권리를 일반적으로 형성권(形成權, Gestaltungsrecht)이라 부른다.

여기서 말하는 법률관계의 변동이란 구체적으로 법률관계를 성립시키거나, 변경시키거나, 소멸시키는 것을 가리키는 것인바, 주택임대차법 제6조의 3 제1항 본문이 규정하고 있는 주택임차인의

계약갱신요구권(이하 단순히 ‘갱신요구권’)은 일정한 요건 하에 행사될 경우 같은 조 제3항에 따라 임대차계약의 체결이 간주되는 것을 내용으로 하므로 형성권이다.

- 2) 위와 같은 형성권도 소멸하거나 제한될 수 있는데, 그 제한 사유 중 하나로 강학상의 이른바 형성반권(形成反權, Gestaltungsgegenrecht)을 들 수 있다.

형성반권이란 형성상대방으로 하여금 형성권자의 형성을 어렵게 만들거나, 형성력을 저지시키거나, 형성권을 무효화시켜서 결과적으로 형성을 방해할 수 있게 하는 권리를 말하는 것으로, 주택임대차법 제6조의 3 제1항 단서가 규정하고 있는 주택임대인의 갱신거절권(이하 단순히 ‘갱신거절권’)은 형성권인 갱신요구권을 무력화시킬 수 있다는 점에서 형성반권에 해당한다¹⁶⁾.

나. 주택임대차법 제3조 제4항의 임대인 지위 승계

- 1) 주택임대차법 제3조 제4항은 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있는바, 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로 임차주택이 양도된 경우 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 취지 참조). 따라서 당해 임대차를 둘러싼 법률문제만 놓고 본다면 상속이나 합병과 마찬가지로 법률효과가 발생하며(위 전원합의체 판결의 다수의견에 대한 보충의견), 위 임대인 지위의 이전은 그 자체가 실체법상의 ‘포괄승계’는 아니로되 승계되는 권리·의무의 범위는 임대차관계에 한해서는 ‘포괄적’이다.

- 2) 따라서 특별한 사정이 없는 한 종전 임대차의 보증금, 차임 금액,

16) 주택임대차법 제6조의 3 제1항 단서와 같은 구조인 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 단서의 갱신거절권이 형성반권에 해당한다는 점은 학설상 이설이 없는 것으로 보인다

지급시기, 지급방법, 존속기간, 특약 등이 그대로 승계되고, 다만 이미 발생한 연체차임채권은 따로 채권양도의 요건을 갖추지 않는 한 승계되지 않는다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다3022 판결).

다. 양수인(임대인 지위 승계인)의 갱신거절권 행사 가능성

- 1) 위 나.항에서 살펴 본 바와 같이 임차주택이 양도된 경우 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 포괄적으로 승계하는 것이므로, 형성반권인 갱신거절권 또한 양수인에게 승계된다고 보아야 한다.
- 2) 피고는 갱신요구권이 형성권임을 이유로 위 권리가 행사되면 그 즉시 이에 따른 법률관계가 형성되어 상대방이 갱신거절권을 행사할 수 없다는 취지로 해석될 수 있는 주장을 하나, 이는 임차인에게 위와 같은 형성권을 부여하면서 한편으로 임대인에게 소정의 형성반권을 부여한 주택임대차법의 명문 규정에 반하는 주장이다.

라. 이 사건에의 적용

- 1) 위 가.~다.항에서 살펴본 바에 의하면 임대인의 지위를 승계한 원고들은 주택임대차법 제6조의 3 제1항 단서의 요건을 갖춘 경우 갱신거절권을 행사할 수 있고, 이와 달리 볼 법리상 근거가 없다.
- 2) 피고는 임차주택 양수인의 갱신거절권이 인정되어서는 안 된다는 근거로, 임대인의 실제 거주 사유는 임차인 측에서 예측하기 어려운 임대인의 주관적 사유이고 임차목적물이 매도되어 새로운 임대인이 실제 거주하는 경우는 더욱 그러하다는 점, 위 갱신요구권의 신설이 임차인의 주거권 강화를 목적으로 한 법 개정이라는 점을 들고 있으나, 이는 임대인의 갱신거절권을 명시한 법규정에 반하는 해석이어서 채택하기 어렵다(위와 같은 해석은 임대인의 갱신거절권을 전면 부인하는 논리와 크게 다를 바 없어 보인다). 물론 피고가 지적하는 바와 같이 갱신거절권의 요건을 갖추지 못한 양도인이 갱신거절권의 요건을 갖춘 양수인에게 임차주택을 매도

할 경우 임차인의 입장에서 예기치 않은 불이익을 입을 우려는 있다. 그러나 이는 임차인을 보호하고자 하는 방편으로 임대인 지위를 주택의 소유권과 결합시킨 주택임대차법의 근본 구조상 부득이한 결과로 판단되는바, 위 법이 주로 임차인의 주거생활 안정을 목적으로 한다고 하여 쟁점이 되는 모든 국면에서 법 전체의 체계를 무시하고 임차인에게 유리한 결론만을 도출할 수는 없다고 할 것이다(임차주택의 매도에 의해 임차인에게 일정한 국면에서 불리한 결과가 발생할 가능성이 있는 것은 임대차보증금의 보호와 관련하여도 마찬가지인바, 예컨대 양수인의 자력이 양도인의 자력에 비하여 열위에 있는 경우 임차인에게 예기치 않은 손해가 발생할 가능성이 있다¹⁷⁾). 그리고 이는 임차주택의 매매가 없는 경우로서 임대인이 임차인의 갱신요구권 행사 당시 갱신거절권의 요건을 갖추지 못하고 있다가 나중에 그 요건을 갖추어 갱신거절권을 행사하는 것(이 경우 갱신거절권을 부정할 근거가 없다)과 근본적으로 다르지 않다고 할 것이다.

- 3) 또한 피고는, ㉠ 임차주택 양도인인 D는 주택임대차법 제6조의3제1항 단서 제8호의 요건(이하 단순히 ‘8호 요건’)을 충족시키지 못하므로 갱신요구권을 행사할 수 없고, ㉡ 양수인은 원고들은 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐야 갱신요구권을 행사할 수 있는데 그 전에 이미 임차인인 피고의 갱신요구권이 행사되었기 때문에 결과적으로 위 아파트의 양도인, 양수인 모두 갱신거절권을 행사할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대 피고의 위 주장 중 ㉠ 부분은 주택임대차법의 해당 규정에 비추어 타당하나, ㉡ 부분은 앞서 다.의 2)항에서 본 바와 같은 이유로 타당하지 않다. 그리고 법이 명문으로 인정한 갱신거절권이 ‘임대차 목적물의 매도’와 ‘소유권이전등기 전 갱신요구권 행사’라는 사유에 의하여 전·후 소유자 중 어느 누구도 행사할 수 없는 상태로

17) 다만 이 경우 임차인으로서 상당한 기간 내에 이의를 제기하여 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 참조).

소멸한다고 볼 근거가 없는바, 만일 이를 인정한다면 임차건물 소유자의 처분권을 갱신요구권 행사 가능 기간 동안 사실상 제한하는 결과가 초래될 수 있다.

- 4) 다만 이 사건에서 원고들의 갱신거절권이 실체적, 절차적으로 적법하게 행사되었는지는 검토의 필요성이 있다.

우선 제1의 라.항에서 본 D의 갱신거절권 행사는 그가 당시 8호 요건 내지 주택임대차법 제6조의 3 제1항 단서의 다른 요건을 갖추고 있었다고 볼 증거가 없으므로, 피고가 3)항 ㉠에서 지적한 바와 같이 부적법하다. 원고들은 D가 원고들의 대리인 지위에서 갱신거절권을 행사하였다고 주장하나, 위 대리권의 존재를 뒷받침할 증거가 없고, 무엇보다 당시 원고들은 이 사건 아파트의 소유권을 취득하지 못하여 갱신거절권을 취득하지 못한 상태였다(매수인이라는 채권자의 지위에서 곧바로 갱신거절권을 취득할 수 있다는 원고들 주장 또한 법적 근거가 없는 주장이다). 그러나 원고들은 2020. 10. 29. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 임대인 지위를 승계하였고, 제1의 사.항 인정사실에 의하면 당시 원고들은 8호 요건을 갖추고 있었다고 봄이 상당하므로, 원고들의 2020. 11. 2. 갱신거절권 행사는 적법하다.

라. 여론(餘論)

- 1) 피고의 주장 중 국토교통부의 법령 해석과 관련한 주장이 있으므로 살펴본다.
- 2) 주택임대차법에 신설된 위 갱신요구권, 갱신거절권과 관련하여 국토교통부가 ‘임차인의 주거권 강화를 위한 개정 법의 취지와 계약갱신요구권의 법적 성격을 고려할 때, 실거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인의 계약갱신요구 당시의 임대인을 기준으로 판단해야 한다’는 취지의 자료를 게시한 사실은 공지의 사실이다.

그러나 행정청의 행정해석이 법원의 법 해석 권한을 기속하지

않음은 명백하고, 위에 제시된 행정해석의 내용을 살펴보아도 앞서의 판단을 뒤집을 만한 법리적 근거가 제시되지 않고 있음을 알 수 있으므로, 이는 따를 것이 못된다.

- 3) 그리고 입법자의 의사를 탐색함에 있어 개정 법 제안자인 행정청의 행정해석이 하나의 참고자료는 될 수 있다 할 것이나, 삼권분립의 원칙상 행정청의 의사와 입법자의 의사를 동일시 할 수는 없는 것이고, 위 법 개정과 관련한 제반 자료들을 살펴보아도 입법과정에서 이 사건 쟁점 부분에 관하여 진지한 논의가 이루어졌다는 내용을 찾아 볼 수 없으므로, 이와 관련한 입법자의 의사가 명확하였다고 볼 수도 없다(또한 법원의 법 해석은 법률에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것이 원칙이고, 입법자의 의사에만 기속되는 것이 아니다).

마. 쟁점에 관한 결론

따라서 원고들의 제2의 나.항 ① 주장을 결과적으로 받아들이고, 피고의 제2의 다. 항 ㉡ 주장은 받아들이지 않는다(나머지 주장에 관한 판단은 생략한다).

그러므로 이 사건 임대차계약은 원고들의 적법한 갱신거절권 행사에 따라 원래의 임대차기간 만기인 2021. 4. 8. 종료되었고, 피고는 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로서 원고들로부터 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 5억 1,000만 원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 정당하므로, 이를 인용하기로 한다.

주택·상가건물 임대차분쟁 조정사례집

▣ 발행일 : 2021년 11월

▣ 발행처 : 국토교통부·한국부동산원

▣ 제작 및 편집 : 한국부동산원 기획조정실 김세형 실장,
기획조정실 윤리준법부 강범구 부장, 권현 팀장,
이준홍 과장, 심상흔 대리, 정회곤 대리, 김민정 대리,
김은정 조사관, 윤에서 조사관

▣ 주소 : 대구광역시 동구 이노밸리로 291

▣ 홈페이지 : <http://www.reb.or.kr>

※ 무단복제를 금합니다.

(비매품)