

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2021다265171 양수금 등  
원고, 피상고인 제일새마을금고  
소송대리인 변호사 최석진  
피고, 상고인 한국토지주택공사  
소송대리인 변호사 이석재 외 1인  
원 심 판 결 청주지방법원 2021. 7. 23. 선고 2020나15660 판결  
판 결 선 고 2022. 3. 31.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 청주지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사건의 경위

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외인은 2016. 12. 28. 공공주택 특별법에 따른 공공임대사업을 영위하는 피고

로부터 공공임대주택인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 임대차보증금 15,220,000원, 월 차임 125,690원, 임대차기간 2017. 1. 1.부터 2018. 12. 31.까지로 각 정하여 임차하기로 하고(이하 '이 사건 계약'이라고 한다), 그 무렵 위 부동산을 인도받아 현재까지 그곳에서 거주하고 있다.

나. 소외인은 2018. 9. 28. 원고로부터 7,000,000원을 대출기간 2018. 9. 28.부터 2018. 12. 31.까지, 이자 연 6.11%로 각 정하여 대출(이하 '이 사건 대출'이라고 한다)을 받았다.

다. 소외인은 원고에 대한 이 사건 대출금 채무의 지급을 위하여 2018. 9. 20. 원고에게 이 사건 계약에 따른 임대차보증금반환채권 중 9,100,000원을 양도하면서 원고의 승낙 없이는 임대인인 피고와 임대차 재계약을 하지 않겠다고 약정하였고, 2018. 9. 21. 피고에게 위 약정을 포함한 내용의 채권양도 사실을 통지하여 그 통지가 2018. 9. 27. 피고에게 도달하였다.

라. 소외인은 2018. 12. 27. 피고로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 15,920,000원, 월 차임 131,470원, 임대차기간 2019. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지로 각 정하여 임차하기로 재계약하였다.

## 2. 원심의 판단

원고는 이 사건 계약에 따른 임대차보증금반환채권 중 9,100,000원을 양수하였고 위 계약이 2018. 12. 31. 기간만으로 종료되었으므로 피고로부터 소외인의 이 사건 부동산 인도와 동시에 9,100,000원을 지급받아야 한다고 주장하였다. 원심은, 임대인이 임대차보증금반환채권의 양도통지를 받은 후에는 임대인과 임차인 사이에 임대차계약의 갱신이나 계약기간 연장에 관하여 명시적 또는 묵시적 합의가 있더라도 그 합의의

효과는 보증금반환채권의 양수인에 대하여는 미칠 수 없고, 특히 소외인이 직접 피고에게 임대차보증금반환채권의 양수인인 원고의 동의 없이는 재계약을 하지 않겠다고 약속하면서 임대차보증금반환채권 양도통지를 한 이상 이 사건 계약이 2018. 12. 31. 기간만으로 종료되었다고 본 다음, 피고는 소외인으로부터 위 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 이 사건 계약에 따른 임대차보증금반환채권에서 소외인의 부동산 인도일까지 발생하는 미납 임대료, 관리비, 수선유지 불이행에 따른 보수비 등 일체의 채권액을 공제한 나머지를 원고가 양수한 9,100,000원 범위 내에서 지급할 의무가 있다고 판단하였다.

### 3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 1) 구 「공공주택 특별법」(2017. 8. 9. 법률 제14851호로 개정되기 전의 것, '이하 구 공공주택 특별법'이라고 한다) 제49조의2 제1항, 제2항에 의하면 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 하고, 표준임대차계약서에는 공공주택사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항 등이 포함되어야 하며, 제49조의3 제1항에 의하면 공공주택사업자는 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다. 위 조항에 따라 구 「공공주택 특별법 시행령」(2018. 2. 9. 대통령령 제28630호로 개정되기 전의 것) 제47조 제1항에서는 '거짓이나 그 밖의 부정한 방법'에 대하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 규정하고, 구 「공공주택 특별법 시행규칙」(2020. 10. 19. 부칙 제771호로 개정되기 전의 것) 제32조 서식 제5호, 제6호, 제7호 표준임대

차계약서 제10조 제1항에서도 위 시행령 조항 각호 사유와 실질적으로 동일한 내용을 규정하고 있다.

2) 따라서 구 공공주택 특별법의 적용을 받는 임대주택에 관해서는 위 법령 조항 및 표준임대차계약서 제10조 제1항 각호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라면 임대인이 그 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있고, 그렇지 아니한 경우에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 이상 임대인은 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 보아야 한다(대법원 2020. 5. 28. 선고 2020다202371 판결, 대법원 2020. 7. 9. 선고 2020다223781 판결 등 참조).

3) 특히 앞서 본 각 규정들은 임차인의 주거생활 안정을 보장하기 위하여 임대사업자가 공공임대주택에 관한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 그 갱신을 거절하는 것을 제한하기 위한 것으로서 그 제정 목적과 입법 취지 등에 비추어 이에 위반되는 약정의 사법적 효력을 배제하는 강행규정으로 보아야 한다(위 2020다223781 판결 참조).

나. 앞서 본 제1항 사실관계를 위 법리에 비추어 보면, 피고는 구 공공주택 특별법 시행령 또는 표준임대차계약서 해당 조문의 각호에서 정한 사유가 없는 한 이 사건 계약의 갱신을 거절할 수 없고, 이에 반하는 원고와 소외인 사이의 약정으로 위 규정의 적용을 배제할 수 없어 피고와 소외인 사이에서는 유효하게 이 사건 계약이 갱신된 것임에도, 원심은 판시와 같은 이유만으로 위 임대차계약이 2018. 12. 31. 기간만료로 종료되었다고 보아 피고의 임대차보증금반환의무를 인정하였다. 이러한 원심의 판단에는 공공임대주택의 임대차계약 갱신에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      이흥구

                  대법관      김재형

주    심      대법관      안철상

                  대법관      노정희

부동산의 표시

생략