

■ 최신 판례 ■

대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결 [건물인도등]**1. 사건의 개요**

甲씨와 공공임대주택 사업자인 A사는 2006년 5월경 공공임대 아파트에 관하여 보증금 246,940,000원, 임대료 월 593,000원에 임대차계약을 체결했습니다. 이는 표준임대보증금과 표준임대료 조건을 기준으로 하되, 임대보증금은 표준임대보증금 137,191,000원보다 증액하는 대신 월 임대료를 표준임대료 909,000원에서 임대보증금의 차액에 당시의 정기예금 이율을 곱한 금액을 공제한 593,000원으로 구성하여 임대보증금과 임대료의 상호전환을 한 임대 조건에 의한 것으로서, 원고가 일방적으로 제시한 계약 조건에 임차인인 피고가 승낙하여 계약이 체결된 것이고, 임대주택법령에 정한 방식에 따른 임차인의 동의를 받지 않았습니디. 이 임대차계약에는 甲씨가 3개월 이상 월세를 연체하면 A사가 계약을 해지할 수 있다는 내용이 포함되었습니다.

그런데 이후 甲씨는 A사를 상대로 표준임대보증금보다 비싸게 받은 보증금 계약은 무효라며 차액의 반환을 구하는 소송을 제기했습니다. A사는 표준임대보증금을 넘는 보증금이 무효라면, 표준임대료보다 적은 월세 계약도 무효라면서 차액만큼을 더 내야 한다고 주장하며 항소심에서 예비적 반소를 제기했습니다. 법원은 양 측의 주장을 모두 받아들여, 표준금액을 공지하지 않은 채 임대차계약을 체결한 것은 강행법규 위반으로 무효이고 각 당사자는 상대방에게 표준금액 대비 실제 보증금 내지 임대료의 각 차액을 지급하라고 판결했습니다. 이 판결은 대법원에서 확정되었습니다.

이후 A사는 보증금 차액을 甲씨에게 돌려주었지만(변제공탁), 甲씨는 계속해서 최초 임대차 계약대로 월 593,000원만 내고 임대료 차액은 내지 않았습니다. 이에 A사는 甲씨에게 임대차계약 해지와 임대주택 인도를 구하는 소송을 제기했습니다.

2. 사건의 쟁점

공공건설임대주택의 임대사업자가 임차인의 동의 절차를 거치지 않고 일방적으로 임대보증금과 임대료의 상호전환 조건을 제시하여 체결한 임대차계약의 효력이 문제되었고, 이를 전제로 하여 임대차계약의 해지사유로 규정된 '임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우'의 해석이 문제되었습니다.

특히 임대보증금과 임대료의 상호전환이 강행법규에 정한 방식을 갖추지 못해 무효가 된 경우 임차인이 임대사업자에게 표준임대료와 당초 계약상 임대료의 차액을 지급할 의무를 부담하는지, 그렇다면 그 돈의 성격이 무엇인지도 쟁점이 되었습니다. 임차인이 추가로 내야 할 임대료에 해당한다고 보면 3개월 이상 연체 시 임대사업자가 임대차계약을 해지할 수 있지만, 단순한 부당이득이라면 임대사업자는 보증금에서 미납한 임대료 차액만큼을 공제할 수 있을 뿐 계약 해지는 주장할 수 없게 되는 차이가 발생하기 때문입니다.

3. 법원의 판단

제1심은 "甲씨가 내야 할 월세는 90만 원이고, 이 차액을 연체하면 임대사업자는 임대차계약을 해지할 수 있다"고 하여 A사의 주장을 받아들였으나, 항소심은 "甲씨가 내야 할 임대료는 당초 계약상 금액인 59만 원이고 나머지 차액은 부당이득에 해당한다"며 "이를 연체했다고 해서 A사가 임대차계약을 해지할 수는 없다"고 판단했습니다.

대법원은 원심판결을 파기하고 사건을 하급심으로 돌려 보냈습니다.

먼저 표준임대보증금과 표준임대료에 비해 보증금은 올리고 임대료(월세)는 깎는 방식으로 체결된 공공임대주택 임대차계약이 법에 정한 방식(임차인의 동의 절차 등)을 위반한 경우 이는 효력규정인 임대주택법령에 위반된 약정으로서 무효라고 했습니다. 다만 특별한 사정이 없는 한 임대사업자와 임차인이 임대보증금과 임대료의 상호전환을 하지 않은 원래의 임대 조건, 즉 표준임대보증금

과 표준임대료에 의한 임대 조건으로 임대차계약을 체결할 것을 의욕하였으리라고 보고 임대차계약은 민법 제138조에 따라 표준임대보증금과 표준임대료를 임대 조건으로 하는 임대차계약으로서 유효하게 존속한다고 판단했습니다(다수의견).

임대차계약상 해지사유인 '임대료를 3월 이상 연체한 경우'에 대해서는, '3월 이상'은 연체횟수뿐만 아니라 연체금액에서도 3개월분 이상이 되어야 한다는 뜻으로 새기되, 매월 지급할 임대료 전액을 연속하여 연체할 것을 요건으로 하지는 않으므로 매월 임대료 중 일부씩을 3개월 이상 연속하여 연체한 때에도 전체 연체액 합계가 3개월분 임대료 이상이 되면 해지사유에 해당한다고 보았습니다.

4. 시사점

대법원 판결에 따라 표준금액 대비 임대보증금 증액이 무효가 되면 임대료 감액도 무효가 되고, 표준금액 대비 올린 임대보증금을 돌려받았다면 임대료도 인상하여 표준금액대로 내야 하며, 이 같은 임대료 인상분을 내지 않으면 임대료 연체에 해당하므로 임대인이 임대차계약을 해지하고 임대주택의 인도를 구할 수 있음이 확인되었습니다.

대법원은 임대주택법령의 효력규정에 위반되는 임대차계약의 효력이 원칙적으로 무효이지만 '무효행위의 전환' 법리(민법 제138조)를 적용하여 임대사업자와 임차인의 형평을 모두 고려하는 판단을 한 것이고, 특히 표준임대료와 당초 계약상 임대료 차액의 법적 성질이 임대료에 해당한다는 취지로 판시하여 하급심의 혼란을 종식시켰습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 판결](#)