

주택임대인 실거주이유 임대차 갱신거절, 임대인의 실거주의사 입증책임, 판단기준, 허위
시 손해배상책임 및 손해액산정



1. 계약갱신 거절사유 - 임대인의 실거주 및 허위 시 손해배상 책임

임대인은 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 기간에 계약갱신을 요구하더라도 임대인 또는 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 계약 갱신을 거절할 수 있고(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호), 그럼에도 불구하고 거짓인 경우 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다(주택임대차보호법 제6조의3 제5항).

2. 임대인의 실거주의사 판단기준 및 임대인의 입증책임: 대법원 2023. 12. 7. 선고

2022다279795 판결

(1) 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다. 이하 같다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우에 해당한다는 점에 대한 증명책임은 임대인에게 있다.

(2) '실제 거주하려는 의사'의 존재는 임대인이 단순히 그러한 의사를 표명하였다는 사정이 있다고 하여 곧바로 인정될 수는 없지만, 임대인의 내심에 있는 장래에 대한 계획이라는 위 거절사유의 특성을 고려할 때 임대인의 의사가 가공된 것이 아니라 진정하다는 것을 통상적으로 수긍할 수 있을 정도의 사정이 인정된다면 그러한 의사의 존재를 추인할 수 있을 것이다.

(3) 이는 임대인의 주거 상황, 임대인이나 그의 가족의 직장이거나 학교 등 사회적 환경, 임대인이 실제 거주하려는 의사를 가지게 된 경위, 임대차계약 갱신요구 거절 전후 임대인의 사정, 임대인의 실제 거주 의사와 배치·모순되는 언동의 유무, 이러한 언동으로 계약갱신에 대하여 형성된 임차인의 정당한 신뢰가 훼손될 여지가 있는지 여부, 임대인이 기존 주거지에서 목적 주택으로 이사하기 위한 준비의 유무 및 내용 등 여러 사정을 종합하여 판단할 수 있다.

(4) 원고가 이 사건 아파트에 실제 거주한다는 이유로 피고들의 갱신요구를 거절하

려면 그에 대한 증명책임을 부담하므로 실제 거주한다는 의사가 가공된 것이 아니라 진정하다는 것을 통상적으로 수증할 수 있을 정도의 사정을 주장·증명할 필요가 있다. 그러나 위와 같은 사정을 보면 원고가 드는 사정만으로는 원고나 원고 부모가 이 사건 아파트에 실제 거주하려는 의사가 가공된 것이 아니라는 것을 통상적으로 수증할 수 있을 정도라고 인정하기에는 의문의 여지가 있다. 따라서 원심으로서 위와 같은 사정뿐만 아니라 원고나 원고 부모가 이 사건 아파트에 실제 거주하려는 의사에 관한 다른 사정이 있는지 등 앞서 본 사정을 종합하여 심리함으로써 원고나 원고 부모의 실제 거주하려는 의사가 가공된 것이 아니라는 것을 통상적으로 수증할 수 있는 것인지 판단하였어야 했다.

- (5) 그런데도 원심은 이러한 사정을 충분히 심리하지 아니한 채 원고의 실제 거주 의사에 개연성이 있고 그러한 의사와 명백하게 모순되는 행위를 찾을 수 없다는 이유로 원고의 갱신거절이 적법하다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 주택 임대차보호법 제6조의3 제1항 단서 제8호의 증명책임 등에 관한 법리를 오해함으로써 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다

3. 허위 시 임대인의 손해배상책임 및 손해액산정: 수원지방법원 2024. 2. 7. 선

고 2023가단503651 판결

(1) 주택임대차보호법 제6조의3(계약갱신의 요구 등) 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

(2) **구체적손해배상액 산정** - 임대인이 임차인에 대하여 손해배상을 하여야 하는 경

우 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루

어지지 않는 한 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 금액과 ② 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액, ③ 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액 중 큰 금액으로 한다.

(3) 먼저 원고는 피고의 갱신거절로 인하여 다른 주거지를 임대차보증금 6억 8,250만 원에 임차하는 바람에 위 금액과 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 4억 1,000만 원의 차액인 2억 7,250만 원 또는 적어도 이 사건 부동산과 같은 면적의 부동산을 신규 임차하는데 필요한 임대차보증금과 위 4억 1,000만 원의 차액인 2억 2,000만 원에 대하여 2년간 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 이자 상당 금액과 중개수수료 4,504,500원, 이사비용 245만 원의 손해를 입었다고 주장한다.

(4) 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 부동산과 새로 임차한 부동산의 동일성, 임대차보증금으로 6억 8,250만 원을 지급할 수밖에 없었던 사정 및 그 적정성을 알기 어려워 원고가 주장하는 손해가 이 사건 임대차계약의 갱신거절과 상당인과관계에 있는 통상손해에 해당한다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 나머지 중개수수료와 이사비용에 해당하는 금액

을 갹신거절로 인한 손해로 보더라도 그 합계 금액이 아래에서 보는 주택임대차 보호법 제6조의3 제6항 제2호의 금액을 초과하지 아니한다.

- (5) 주택임대차보호법 제6조의3 제6항 제1호에 따른 손해배상금액은 2,562,500원(= 4억 1,000만 원 × 2.5%1) × 1/12 × 3개월)이고, 제2호에 따른 손해배상금액은 11,500,008원[= {제3자에게 임대하여 얻은 월차임 1,333,333원(= 6억 4,000만 원 × 2.5% × 1/12, 원 미만 버림) - 갹신거절 당시 환산월차임 854,166원(= 4억 1,000만 원 × 2.5% × 1/12, 원 미만 버림)} × 24개월]이므로, 피고는 원고에게 그 중 다액인 11,500,008원 및 이에 대하여 이자로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 허위매출, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민형사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com