

임대인의 실거주 이유로 임대차계약 갱신거절 - 계약갱신요구권 행사 당시 임대인 기준,  
새로운 임대인, 매수인 기준 아님: 수원지방법원 2021. 3. 11. 선고 2020가단569230 판  
결



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 임대차보호법의 계약갱신요구권은 임차인이 거주할 수 있는 기간을 안정적으로 연장하여 임차인의 주거권을 더욱 강화하기 위해 도입되었다.

임차인의 계약갱신요구권은 그 문언 및 체계와 아울러 그 입법취지에 비추어, 임차인의 주도로 임대차계약의 갱신을 달성하려는 것이고, 임차인의 계약갱신 요구시 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못한다고 규정하고 있어 이러한 갱신요구권은 임차인이 계약갱신의 의사를 표시함으로써 바로 그 효과가 발생하는 형성권이라 할 것이다.

**임대인의 계약갱신 거절 사유**는 임대차보호법 제6조의2 제1항 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 임차인측의 사정 또는 임대차목적물 자체의 안전사고 우려나 임대차계약 체결 당시부터의 철거·재건축 계획 등이 고지된 경우 등이나, 반면 임대인의 실제 거주 사유는 임차인측에서 예측하기 어려운 임대인의 주관적 사유이고 임차목적물이 매도되어 새로운 임대인이 실제 거주하는 경우는 더욱 그러하다.

앞서 본 임차인의 주거권 강화를 위한 갱신 조항의 도입 취지, 계약갱신요구권의 법적 성질, 실제 거주 사유라는 거절 사유의 특성, 매수인으로서의 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 퇴색되게 되는 점 등에 비추어 볼 때, 실제 거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인이 계약갱신을 요구할 당시의 임대인을 기준으로 봄이 상당하다.

첨부: 수원지방법원 2021. 3. 11. 선고 2020가단569230 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)