

‘차기 집주인’도 실거주 목적이라면, 세입자의 계약 갱신 요구를 거절할 수 있을까요?

〈사건의 개요〉

피고 A씨는 B씨(전 집주인)로부터 이 사건 아파트를 2019년 4월 15일부터 2021년 4월 14일까지 기간을 정하여 임대차계약을 하였고, 그 무렵부터 거주하고 있었습니다.

원고 C씨(차기 집주인)는 2020년 7월 5일 B씨로부터 이 사건 아파트를 매수하고 10월 30일 소유권이전등기를 마쳤습니다.

피고 A씨는 주택임대차보호법에 따라 2020년 10월 5일부터 같은 달 20일까지 4회에 걸쳐 B씨에게 임대차계약갱신 요구를 하였습니다.

이에 대하여 B씨는 갱신을 거절하였고, 2020년 10월 15일 내용증명우편으로 “원고 C씨에게 이 사건 아파트를 매도하였고, 원고 C씨가 실제 거주하여야 하기 때문에 임대차를 갱신할 수 없다”는 취지의 통지를 하였습니다.

이때, 전 집주인이나 차기 집주인은 ‘차

기 집주인의 실거주 예정’을 이유로 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있을까요?

관련 법률

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.

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

임대인의 지위

피고 A씨가 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구할 당시,



- ◎ 원고 C씨는 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마치지 아니하여 계약갱신요구를 거절할 수 있는 임대인의 지위에 있지 아니하였고,
 - ◎ 전 집주인인 B씨는 이 사건 아파트를 매도하여 자신이 실제 거주할 예정이 아니었으므로,
- 원고 C씨나 소외인 B씨는 위 규정을 들어 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 없다.

면, 임차인이 주택임대차법 제6조의3 제1항 본문에 따라 계약갱신을 요구하였더라도, 임대인으로서 특별한 사정이 없는 한 같은 법 제6조 제1항 전단에서 정한 기간 내라면 제6조의3 제1항 단서 제8호에 따라 임대인이 목적 주택에 실제 거주하려고 한다는 사유를 들어 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있고, 같은법 제3조 제4항에 의하여 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인도 그 주택에 실제 거주하려는 경우 위 갱신거절 기간 내에 위 제8호에 따른 갱신거절 사유를 주장할 수 있다고 보아야 한다.

결론

주택임대차법 제6조, 제6조의3 등 관련 규정의 내용과 체계, 입법취지 등을 종합하여 보

(출처/명쾌한 판사와 함께하는 법원이야기)