



김추 변호사 (법무법인 바른 건설부동산그룹)

임차인 계약갱신요구 후 바뀐 집주인 실거주 이유로 거절 가능

“임차인이 계약갱신 요구를 한 뒤 바뀐 집주인도 갱신거절 기간 내라면 실거주를 이유로 계약갱신 요구를 거절할 수 있다.”

이른바 ‘임대차 3법’이라고 불리는 개정 주택임대차보호법 규정에 따라 임대인은 임차인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지(2020년 12월 9일 이전 체결된 임대차 계약은 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지) 계약갱신을 요구하면 정당한 사유 없이 거절하지 못합니다(주택임대차보호법 제6조의3 제1항). 이를 임차인의 계약갱신 요구권이라고 합니다.

임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는 정당한 사유들이 법에 정해져 있는데, 그중 하나가 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함함)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우입니다.

임차인이 개정 주택임대차보호법에 따라 임대인에게 갱신 요구권을 행사했고 임대인이 실제 거주하려고 한다는 등 거절 사유가 없으면 임차인은 임대차 계약이 안전하게 갱신되었다고 여길 겁니다.

그런데 뜻밖에도 집주인이 바뀌고 임대인 지위를 승계한 양수인이 자신의 실거주를 이유로 갱신 요구를 거절한다고 주장한다면 어떻게 될까요? 이에 대해 최근 대법원의 첫 판단이 있었습니다(대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결).

이런 다툼으로 소송까지 가게 된 사건에서 1심 재판부는 “임대차 계약갱신 요구를 거절한 것은 정당하다.”며 바뀐 집주인의 손을 들어줬지만, 2심은 “임차인이 갱신 요구권을 행사할 당시 종전 임대인에게 실거주를 이유로 한 거절 사유가 없었고, 임차인의 갱신 요구권



행사 당시에는 새 집주인 역시 임대인이 아니어서 갱신거절권을 행사할 수 있는 지위에 있지 않았다.”며 판결을 뒤집었습니다.

그런데 최근 대법원은 판결을 또 뒤집었습니다. 임차인이 계약갱신 요구를 한 뒤 바뀐 집주인도 실거주를 이유로 거절할 수 있다고 한 것입니다.

대법원이 그렇게 판단한 이유는 ▲정당한 사유가 임차인의 계약갱신 요구권 행사 후 발생한 때에도 임대인은 기간 내라면 갱신거절권을 행사할 수 있으며 ▲갱신거절권을 행사할 수 있는 임대인을 임차인이 갱신을 요구할 당시의 임대인만으로 제한할 수 없고 ▲구 임대인이 갱신거절 기간 내 실거주 여부를 결정

할 수 있다면 그 기간 내 실거주가 필요한 새로운 임대인에게 매각할 수도 있다고 보아야 한다는 것입니다.

정리하자면 임대주택 양수인(임대인 지위 승계인)은 종전 임대인과 별도로 독자적으로 갱신거절권을 행사할 수 있습니다. 양수인의 실거주를 이유로 한 갱신거절이 정당한지 아닌지는 주택임대차보호법상 적법한 갱신거절 기간(임대차 종료 전 6개월~종료 전 2개월) 내 이루어졌는지 여부에 따라 판단합니다. 이는 양수인이 임대인 지위를 승계한 시점이 임차인의 종전 임대인에 대한 갱신 요구권 행사 이후라도 마찬가지라는 것이 최신 대법원 판결의 결론입니다.

(출처/세계일보)