

## 건물명도등

[대전고법 2006. 11. 1. 2006나1846]



### 【판시사항】

임대주택의 실수요자인 고령의 무주택자가 처의 병수발 때문에 직접 대한주택공사를 찾아갈 수 없어 자신의 돈을 관리하고 있던 딸을 통해 딸 명의로 임대차계약을 체결한 후 혼자서 임대주택에서 생활해 온 경우, 위 임대주택 거주자를 우선분양권에 관한 임대주택법 제15조 제1항 제1호의 '임차인'으로 볼 수 있는지 여부(적극)

### 【판결요지】

임대주택의 실수요자인 고령의 무주택자가 처의 병수발 때문에 직접 대한주택공사를 찾아갈 수 없어 자신의 돈을 관리하고 있던 딸을 통해 딸 명의로 임대차계약을 체결한 후 혼자서 임대주택에서 생활해 온 경우, 임대주택법 제15조 제1항 제1호가 실제 거주한 임차인을 우선분양권의 발생요건으로 정하는 것은 한정된 자원의 분양에 있어서 실수요자를 우선 배려하기 위한 목적 때문인 점, 거주자의 딸이 자신의 명의로 아버지의 주거에 관한 임대차계약을 체결한 것은 법적으로 허용되지 않는 어떠한 이익을 얻거나 법적 규제를 회피하려 하였던 것이 아니고, 다만 법적 권리에 관하여 정확한 지식과 정보를 갖지 못하였기 때문에 저지른 실수였던 것으로 보이는 점 등에 비추어 위 거주자의 주거안정은 당초부터 임대주택법의 정책목표와 계획상의 보호범위 내에 있었다고 하여야 하므로, 위 거주자를 우선분양권에 관한 임대주택법 제15조 제1항 제1호의 '임차인'으로 보아야 한다.

### 【참조조문】

임대주택법 제15조 제1항 제1호

### 【전문】

【원고, 피항소인】 대한주택공사 (소송대리인 변호사 김영호)

【피고, 항소인】

【제1심판결】 대전지법 2005. 12. 20. 선고 2005가단40737 판결

【변론종결】 2006. 9. 27.

【주문】

】

1. 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송총비용은 모두 원고가 부담한다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지피고 1은 충남 연기군 조치원을 신흥리 393 주공아파트 (동.호수 생략)을 원고에게 명도하고, 피고 2는 위 아파트에서 퇴거하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지피고 1은 충남 연기군 조치원을 신흥리 393 주공아파트 (동.호수 생략)을 원고에게 명도하고, 피고 2는 위 아파트에서 퇴거하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】1. 청구취지피고 1은 충남 연기군 조치원을 신흥리 393 주공아파트 (동.호수 생략)을 원고에게 명도하고, 피고 2는 위 아파트에서 퇴거하라.2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】1. 청구취지피고 1은 충남 연기군 조치원을 신흥리 393 주공아파트 (동.호수 생략)을 원고에게 명도하고, 피고 2는 위 아파트에서 퇴거하라.2. 항소취지 주문과 같다.

【이유】

1. 다툼의 원인과 이 사건 판결에 이르기까지의 경과

가. 원고 공사는 충남 연기군 조치원을 신흥리에 아파트 형태의 임대주택을 신축하여 임대하는 사업을 실시하면서, 1999. 2. 19. 피고 1과 임대차기간을 5년으로 정하여 임대주택 (동.호수 생략)(24평형)에 대한 임대차계약을 체결하였다.

나. 피고 2는 피고 1의 아버지로서 1999. 6. 1. 위 임대주택 (동.호수 생략)에 입주하여 지금까지 그 임대주택에서 홀로 살고 있다.

피고 1은 피고 2의 둘째 딸로서 1988. 9. 16. 혼인한 후 따로 살고 있으며 위 임대주택에 입주하지 않았다.

다.

임대주택법상의 임대무기간이 경과하자 원고 공사는 위 신흥리 임대주택 전부를 분양전환하기로 결정하였다.

임대주택법 제15조 제1항 제1호는 우선분양권리자로 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 당해 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인'으로 규정하고 있는데, 임대주택 (동.호수 생략)의 임차인인 피고 1 부부는 다른 주택을 소유하고 있기 때문에 그 임대주택을 분양받을 수 없었다.

피고 2는 원고에게 임대차계약의 명의자는 형식상 딸로 되어 있을 뿐이고 실제로는 자신의 거주를 위하여 임차한 것이며 자신이 혼자서 계속하여 그 임대주택에 거주하였으므로 자신 명의로 분양해 줄 것을 요청하였으나 원고 공사는 피고 2가 계약서상의 임차인이 아니라는 이유로 그 요청을 거절하고 피고들에 대하여 임대주택의 명도를 요구하였다.

라. 피고들이 원고 공사의 명도 요구에 따르지 않자 원고 공사는 임대차계약상의 임차인인 피고 1에 대하여 그 임대주택의 명도를, 임대주택에 거주하고 있는 피고 2에 대하여 그 임대주택에서의 퇴거를 청구하는 이 사건 소송을 제기하였다.

1심법원이 원고 공사의 청구를 인용하자, 피고들은 이에 불복하여 항소하였고, 이에 따라 이 법원이 항소사건을 재판하게 되었다.

마. 이 법원이 심리한 결과, 피고 2가 거주할 주택을 본인 명의로 구하지 아니하고 둘째 딸인 피고 1의 명의로 구하게 된 이유와 경위는 다음과 같음이 밝혀졌다.

(1) 피고 2는 1931. 4. 15. 출생하여 현재 만 75세에 이르는 노인이다.

그는 1955. 1. 13. 소외인과 혼인하여 딸 둘과 아들 둘을 낳아 길렀다.

그의 처인 소외인은 1991년경 뇌경색이 발병한 후 대소변을 가리지 못할 정도로 심한 후유증이 남았기 때문에 그 무렵부터 그는 처 곁에 붙어 병수발을 하느라 다른 일은 제대로 할 수 없었다.

1999년 초 처의 병세는 거동이 전혀 불가능할 정도로 악화되었기 때문에 그는 잠시도 처의 곁을 떠나지 못하고 수발을 들어야만 했다.

이 때문에 그는 자신의 돈을 비교적 가까운 곳에 거주하면서 자신을 도와주던 둘째 딸 피고 1에게 맡겨두고 딸에게 경제적 문제의 처리를 위임하였다.

이 사건 임대차계약이 체결된 후인 1999. 9. 14. 피고 2의 처 소외인이 사망하였고, 그 후부터 지금까지 피고 2는 혼자서 임대주택에서 생활해 왔다.

자녀들의 형편도 넉넉하지 않은 터라 우리 사회의 많은 노인들이 그러하듯이 그도 자녀, 손자들과 함께 살지 못하고 혼자서 노년을 보내고 있다.

(2) 처의 병세가 악화되어 잠시도 처 곁을 떠나지 못하고 병수발을 들고 있던 1999년 초에, 피고 2는 원고 공사가 인근 지역에 임대주택을 건축하여 임대한다는 소식을 듣고 자신의 돈을 관리하고 있던 둘째 딸 피고 1에게 임대차계약을 체결해 줄 것을 부탁하였다.

피고 2는 거의 평생을 충남 연기군 조치원읍에서 살아왔고 당시에 조치원읍 침산리에 거주하고 있었던 반면, 그의 딸인 피고 1은 가족과 함께 청주시에서 거주하고 있었다.

(3) 아버지의 부탁으로 피고 1이 원고 공사의 사무실로 찾아가 아버지가 살 임대주택에 관한 임대차계약을 체결하였다

피고 1은 자신의 명의로 임대차계약을 체결한 경위에 관하여 다음과 같이 설명하고 있다.

그녀가 원고 공사의 직원에게 사정을 설명하고 아버지와 자신의 명의 중 누구 명의로 임대차계약을 체결하여야 하는지를 물었고 원고 직원으로부터 누구 명의로 하든 상관없다는 답변을 들었다는 것이다.

많은 시간이 흘렀기 때문에 지금 와서 피고 1이 원고 공사의 직원으로부터 과연 그러한 설명을 들었는지, 그런 설명을 한 직원이 누구인지, 그리고 그 직원이 한 설명이 정확하게 어떤 것이었는지를 밝히는 것은 불가능해 보인다.

그러나 피고 1이 아버지인 피고 2를 대리하여 그 명의로 임대차계약서를 작성하기 위해서 갖추어야 했을 서류의 양과 법적 지식이 부족한 그녀가 그 서류를 모두 갖추는 데 필요한 시간과 노력의 양, 특히 그녀가 거주하던 청주와 아버지가 거주하던 조치원읍 사이의 거리가 결코 가깝지 않고 서류를 갖추기 위해서 여러 차례 왕복하는 것이 쉬운 일이 아닌 점을 참작해 보면 아버지가 임대주택에 거주한다는 목적에 아무런 지장이 없는 한 아버지를 대리하여 계약서를 작성하기보다는 자신 명의로 계약서를 작성하는 편을 선호했을 것임을 쉽게 추측해 볼 수 있다.

그리고 당시 원고 공사는 임대주택에 대한 임차 희망자가 적어 3차 청약까지 임대업무가 지연되었던 사정을 참작해 보면, 원고 공사의 직원이 신속하고 간편한 업무처리를 위해 사무실로 찾아 온 피고 1에게 그녀 명의로 계약을 체결할 것을 권유했을 가능성도 없지 않은 것으로 보인다.

상세한 경위가 모두 밝혀진 것은 아니지만, 피고 1은 아버지인 피고 2를 위하여 위 임대차계약을 체결하였던 것은 분명하고, 충분한 법적 지식이 없어 장래 발생할 법적 분쟁을 예견하지 못했기 때문에 수고와 번잡함을 피할 생각에서

아버지 명의가 아닌 자신의 명의로 임대차 계약을 체결하였던 것이지 법적으로 허용되지 않는 어떤 이익을 얻거나 법적 규제를 회피하기 위하여 자신의 명의로 임대차 계약을 체결한 것은 아닌 것으로 보인다.

[증 거] 갑 제1호증의 1, 갑 제2호증의 1, 갑 제3호증의 1, 을 제1 내지 8호증, 변론 전체의 취지

## 2. 쌍방의 주장

원고는 임대차계약기간이 만료되었고 임대주택에 대한 분양전환이 되지 않았음을 이유로 피고 1에 대하여 임대주택의 명도를, 피고 2에 대하여 임대주택에서의 퇴거를 청구하고 있다.

이에 대하여 피고들은, 임대주택에 대한 임대차계약 명의인을 피고 1로 한 것은 원고 공사의 담당직원으로부터 잘못된 설명을 듣고 실수한 것일 뿐이고 피고 2가 임대차계약의 실질적인 당사자인데 무주택자로서 그 임대주택을 분양받을 권리를 갖고 있으므로 원고 공사가 분양을 거절하고 피고들에 대하여 명도와 퇴거를 청구하는 것은 허용될 수 없다고 주장한다.

피고들의 주장에 대하여 원고는, 임대주택법 제15조에 의하여 우선분양을 받을 권리는 무주택자인 임차인에게만 주어지는 것인데 피고 2는 임차인이 아니어서 우선분양을 받을 권리를 갖지 못하므로 피고들의 주장은 부당한 것이라고 주장한다.

## 3. 이 법원의 판단

가. 이 사건의 쟁점은, 피고 2가 임대주택법 제15조에 의하여 임대주택을 우선분양받을 권리가 있는가 하는 것이고, 좀 더 구체적으로 본다면 위 법 제15조 제1항 제1호가 우선분양자로 규정하고 있는 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 당해 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인'이라는 권리발생요건 중 '임차인'의 요건을 갖추고 있는가 하는 것이다.

이 법률문제에 관한 판단과 관련하여 이 법원은 다음과 같은 사정에 주목하였다.

(1) 입법부가 임대주택법을 제정하여 임대주택사업을 지원하는 한편 일정한 규제를 가하고 있는 것은, 임대주택 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모하기 위한 것이다( 위 법 제1조). 우리 사회에는 개인의 다양한 사정에 의하여 주택을 임차하려는 상당한 수요가 있는 반면에 투자금액 회수에 오랜 시간이 걸리는 등의 사정으로 임대주택의 공급은 항상 부족한 문제점이 있다.

또한 경제적, 관행적 이유에서 보증금(전세금)이 비싸기 때문에 목돈이 없는 사람들은 주택을 임차하기 어렵고 장기임대주택을 구하기도 어려운 것이 실정이다.

그래서 입법부는 임대주택법을 통하여 장기주택임대를 영업으로 하는 주택임대업자를 지원하여 임대주택의 공급을 늘리는 한편 부족한 임대주택이 실수요자에게 제공되도록 하기 위한 여러 제도적 장치를 마련하였다.

그래서 우리는 이 법률을 해석하고 적용함에 있어서 이 법률이 달성하고자 하는 위와 같은 공익적 목적을 충분히 참작하여야 마땅하다고 믿는다.

게다가 우리 사회에서 임대주택의 건설과 임대사업 영위에 가장 큰 몫을 차지하고 있는 원고 대한주택공사의 존재 이유가 바로 국민생활의 안정과 공공복리의 증진이라는 공익적 이유에 있음( 대한주택공사법 제1조)도 간과할 수 없다.

(2) 임대주택법은 주택임대업자가 임대무기간 후 임대주택을 분양전환하여 투자자금을 일시에 회수할 수 있는 길을 열어주면서도 일정한 요건을 갖춘 자에게 우선분양의 권리를 보장함으로써 주거와 생활의 안정을 도모하고 있다. 임대주택법 제15조 제1항 제1호가 우선분양 권리의 발생요건으로 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 당해 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인'으로 규정하고 있는데, 이 법이 무주택자를 요건으로 정하고 있는 것은 임대주택이라는 한정된 자원의 분양에 있어서 아직 주택을 소유하고 있지 못한 서민을 배려하기 위한 것이고, 실제 거주한 임차인을 요건으로 정하고 있는 것은 한정된 자원의 분양에 있어서 실수요자를 우선 배려하기 위한 목적 때문일 것이다. 따라서 위 규정에서 말하는 '임차인'의 의미를 밝히고, 이 사건에서 피고 2가 그 '임차인'에 해당하는지를 판단함에 있어서 위 규정의 목적을 충분히 고려하여야 한다.

(3) 이 사건의 구체적 사안을 다시 한 번 돌이켜 보건대, 이 사건 임대주택의 임차 목적은 분명히 피고 2의 주거공간을 구하는 것이었지 피고 1의 주거공간을 구하는 것이 아니었다.

이 사건 임대주택을 임차하여 그곳에 거주하겠다는 결정을 한 자는 피고 2이었고 보증금으로 지급된 자금 역시 그의 것이었다.

다만, 피고 2가 처의 병수발로 자리를 뜰 수 없었던 절박한 사정이 있었기 때문에 직접 원고 공사의 사무실을 찾아가 자신의 명의로 임대차계약을 체결하지 못하고 둘째 딸인 피고 1에게 임대차계약의 체결을 부탁하였다.

이 사건에서 피고 1이 자신의 명의로 아버지의 주거에 관한 임대차계약을 체결하면서 법적으로 허용되지 않는 어떠한 이익을 얻거나 법적 규제를 회피하려 하였던 것은 아니다.

이러한 사정에 비추어 볼 때 피고 1이 아버지의 이름이 아닌 자신의 이름으로 원고와 임대차계약을 체결한 것은 법적 권리에 관하여 정확한 지식과 정보를 갖지 못하였기 때문에 저지른 실수였던 것으로 보인다.

만일 위와 같은 실수가 개입되지 않았더라면 피고 2가 임대주택을 우선분양받을 권리를 갖게 되었을 것이라는 점에 대해서는 의문의 여지가 없다.

피고 2는 현재 75세의 고령에 홀로 살고 있는 노인이다.

경제적 활동을 할 능력을 잃었고 넉넉한 재정능력도 갖고 있지 못하다.

이런 사정에 놓여있는 피고 2에 대하여 임대차계약 체결과정에서 있었던 작은 실수 때문에 이제 와 그 주거공간에서 계속 거주할 권리를 갖지 못한다고 하기에는, 원인이 된 피고들측의 잘못과 그 결과 사이에 균형을 잃었다는 느낌을 지울 수 없다.

(4) 법률용어로서의 '임차인'이라는 단어가 임대차계약의 양 당사자 중 부동산을 빌리는 측 당사자를 의미한다는 사실은 굳이 법률가가 아니더라도 잘 알고 있다.

그러나 법률 문언의 올바른 의미를 밝히기 위해서는 법률용어로서의 의미만이 아니라 그 법률이 달성하고자 한 정책목표와 우리 사회가 법체제 전체를 통하여 달성하고자 하는 가치를 아울러 고려하여야 한다.

위 법률의 문언만이 아니라 위 법률이 달성하고자 한 정책적 목표와 위 법률이 의도한 계획의 관점에서 보면, 피고 2의 주거안정은 당초부터 위 정책목표와 계획상의 보호범위 내에 있었던 것이지 그 바깥에 있었다고 생각되지 않는다.

정책적 목적과 계획을 분명하게 하기 위하여 사용된 언어가 그 정책적 목적과 계획의 실행을 제한하고 억제하는 방향으로 해석되고 집행되는 것은 옳은 일이 아니다.

이러한 법해석학의 관점에서 볼 때, 이 사건에서 피고 2가 무주택자이고 이 사건 임대주택에 대한 실수요자였음에도 불구하고 위에서 본 특별한 사정 때문에 임대차계약상의 임차명의인이 아니라고 하여 그의 권리를 부정하는 것이 이 법의 공익적 목적과 계획에 부합한다고 생각되지 않는다.

오히려 이 법상의 임차인의 요건을 그렇게까지 문언적, 법형식적으로 해석할 것이 아니라 이 사건과 같은 특별한 사정이 있는 예외적 사안에서 임대차계약의 목적과 재정적 부담과 실제 거주자라는 실질적 측면에서 사회적 통념상 임차인으로 충분히 관념될 수 있는 피고 2가 위 법상의 임차인 요건을 갖추었다고 보는 것이 위 법의 공익적 목적과 계획에 부합하는 해석이라고 생각한다.

(5) 가장 세심하고 사려 깊은 사람도 세상사 모두를 예상하고 대비할 수는 없는 법이다.

가장 사려 깊고 조심스럽게 만들어진 법도 세상사 모든 사안에서 명확한 정의의 지침을 제공하기는 어려운 법이다. 법은 장래 발생 가능한 다양한 사안을 예상하고 미리 만들어두는 일종의 기성복 같은 것이어서 아무리 다양한 치수의 옷을 만들어 두어도 예상을 넘어 팔이 더 길거나 짧은 사람이 나오게 된다.

미리 만들어 둔 옷 치수에 맞지 않다고 하여 당신의 팔이 너무 길거나 짧은 것은 당신의 잘못이니 당신에게 줄 옷은 없다고 말할 것인가? 아니면 다소 번거롭더라도 옷의 길이를 조금 늘이거나 줄여 수선해 줄 것인가? 우리는 입법부가 만든 법률을 최종적으로 해석하고 집행하는 법원이 어느 정도 수선의 의무와 권한을 갖고 있다고 생각한다.

이는 의회가 만든 법률을 법원이 제멋대로 수정하는 것이 아니라 그 법률이 의도된 본래의 의미를 갖도록 보완하는 것이고 대한민국헌법이 예정하고 있는 우리 헌법체제의 일부라고 생각한다.

나. 이상과 같은 점을 참작하여 이 법원을 구성하고 있는 세 명의 판사는, 임대주택법 제15조 제1항 제1호의 '임차인'의 의미를 해석함에 있어서 이 사건 사안과 같은 특별하고도 예외적인 사정을 참작하는 실질적 의미의 임차인으로 해석하여야 한다는 점과 피고 2가 그 실질적 의미의 임차인 요건을 갖추었다는 점과 그리하여 피고 2가 이 사건 임대주택에 관하여 우선분양을 받을 권리를 가진다는 점에 대하여 의견의 일치를 보았다.

다.

이 사건 심리 과정에 이 법원이 양측에 조정 가능성을 문의하였을 때, 원고 공사는, 피고 2측의 특별하고 딱한 사정을 참작하여 임대주택을 분양해 줄 경우 향후 유사 사정이 있는 자가 근거 없는 분양을 주장하는 나쁜 선례가 될 수 있다는 점을 들어 조정에 응할 수 없다는 견해를 밝혔다.

우리는 이 견해에 결코 동의할 수 없다.

이 판결은 원고 공사가 염려하듯 임대주택법이 달성하고자 하는 공익적 정책목표를 가로막는 나쁜 선례가 되는 것이 아니라, 임대주택법이 사용한 용어에 실질적이고도 살아있는 의미를 부여함으로써 예외적이고 특별한 사안에서 까지 임대주택법의 정책적 목표와 계획을 달성할 수 있도록 하는 좋은 선례가 된다고 생각한다.

오히려 위 법이 사용한 용어의 의미를 형식적으로만 이해할 경우 위 법의 정책적 목표와 계획은 통상적인 사안에서만 달성될 수 있을 뿐이고 우리 사회에서 장래 언제든지 발생할 수 있는 다양한 예외적 사안에서 정책목표와 계획의 달성을 포기하여야 하는 나쁜 선례가 된다고 생각한다.

가을 들녘에는 황금물결이 일고, 집집마다 감나무엔 빨간 감이 익어 간다.

가을걷이에 나선 농부의 입가엔 노랫가락이 흘러나오고, 바라보는 아낙의 얼굴엔 웃음꽃이 폈다.

홀로 사는 칠십 노인을 집에서 쫓아내 달라고 요구하는 원고의 소장에서는 찬바람이 일고, 엄동설한에 길가에 나앉을 노인을 상상하는 이들의 눈가엔 물기가 맺힌다.

우리 모두는 차가운 머리만을 가진 사회보다 차가운 머리와 따뜻한 가슴을 함께 가진 사회에서 살기 원하기 때문에 법의 해석과 집행도 차가운 머리만이 아니라 따뜻한 가슴도 함께 갖고 하여야 한다고 믿는다.

이 사건에서 따뜻한 가슴만이 피고들의 편에 서있는 것이 아니라 차가운 머리도 그들의 편에 함께 서있다는 것이 우리의 견해이다.

#### 4. 결 론

따라서 피고 2는 이 사건 임대주택을 우선분양받을 권리가 있고 그가 그 권리를 행사하여 원고 공사에게 분양을 요청하고 있는 이상 원고가 그 요청을 거부하고 임대차계약 기간 만료를 이유로 피고들에게 명도와 퇴거를 청구하는 것은 법상 허용되지 않는다.

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박철(재판장) 정선오 윤영훈