

이사 과정에서 새 주택에 이미 임차인이 있는 경우 1년 내 입주요건을 못 채워도 임대계약 종료 시 전입하기만 하면 구 주택을 1세대 1주택으로 봐준다는 특례는 새 주택 취득 당시 이미 있었던 임대차계약에 관한 규정이고, 새 주택 취득 후의 연장계약은 특례를 받지 못함

1. 개요¹

원고는 2020년 9월 여태 살던 기존 주택을 매도하는 계약을 체결하고 아직 소유권을 이전하기 전에 전세를 끼고 신규 주택을 매수하는 계약을 맺었습니다. 신규 주택의 전세임대차기간은 2019. 10. 10. ~ 2021. 10. 9.였습니다. 원고는 2020. 12. 기존 주택 등기를 넘겨주었고 신규 주택 등기는 2020. 11.에 마쳤습니다. 두 주택 모두 조정대상지역에 있어서 1세대 1주택 비과세 특례를 적용받자면 신규 주택을 취득한 날(2020. 11. 2.)로부터 1년 안에 전입해야 하는 것이 원칙입니다.

다만 신규 주택에 임대차계약이 붙어 있다면 임대차계약이 종료할 때까지는 전입의무를 유예해 줍니다. 이 사건에서는 기존 임대차기간 중에 원고와 기존 임차인은 기존 임대차기간 만료 이후 계약갱신 청구 없이 2022. 6. 7. 신규 주택을 명도한다는 내용의 약정을 새로 맺었고, 2022. 6. 7. 원고는 실제로 전입하였습니다. 국세청은 신규 주택 취득일(2020. 11. 2.)로부터 1년 이내에 전입하지 않았다는 이유로 비과세 특례를 배제했습니다. 원심은 연장된 임대차기간의 만료일(2022. 6. 7.)까지는 전입의무가 없다고 보았습니다.

2. 판결의 요지

대법원은 법령이 “신규 주택의 취득일 현재 기존 임차인… 그 임대차기간이 끝나는 날”까지 전입하라고 정하고 있는 이상² 연장계약의 기간만료일은 이 글귀를 만족시키지 못한다고 판시하였습니다. 위 글귀에서 '그 임대차기간이 끝나는 날'은 종전 주택을 양도한 자가 신규 주택을 취득한 날을 기준으로, 신규 주택의 양도인과 기존 임차인 사이에 적법하게 체결되어 존속하는 임대차계약의 종료일을 의미한다는 것입니다. 따라서 신규 주택을 취득한 이후에 새로운 소유자가 기존 임차인과 임대차기간을 연장하거나 갱신하기로 합의한 약정에 따른 종료일은 이에 포함될 수 없다고 밝혔습니다.

3. 시사점

기존 임차인이 계약갱신청구권을 행사해서 그대로 살다가 2022. 6. 7. 합의해지로 원고가 전입했더라면 어떻게 되었을까요? 위 대법원 판결은 신규 주택을 취득한 이후에 새로운 소유자가 기존 임차인과 임대차기간을 연장하거나 갱신하기로 합의한 경우에 관한 것이고 기존 임차인이 계약갱신청구권을 행사한 경우까지 다루고 있지 아니하므로 이 부분에 대한 판단은 여전히 법원의 판단을 지켜보아야 하겠습니다.

¹ 대법원 2026. 6. 5. 선고 2026두30078 판결.

² 구 소득세법 시행령(2021. 1. 5. 대통령령 제31380호로 개정되기 전의 것) 제155조 제1항 제2호.

관련구성원

백제흠

대표변호사

02-316-4052

jhebaik@shinkim.com

도훈태

변호사

02-316-4090

htdoh@shinkim.com

윤진규

변호사

02-316-1614

jkyoon@shinkim.com

윤준석

변호사

02-316-7212

jseyoona@shinkim.com