

[주택임대차] 계약갱신요구 거절의 ‘정당한 사유’를 인정 받기 위한 증명 대상(대법원 2026다203203 판결)

주택(아파트) 임차인인 원고가 임대인인 피고에게 임대차계약의 갱신을 요구하였으나, 피고가 자신이 실제 거주하려 한다는 이유로 갱신을 거절한 다음 임대차계약 종료 후 2년이 경과하기 전에 해당 주택(아파트)을 제3자에게 임대한 사안에서, 대법원은 주택임대차보호법 제6조의3 제5항의 ‘정당한 사유’가 인정되기 위해서는 임대인이 갱신거절 당시에는 예측할 수 없었던 사정으로 제3자에게 목적 주택을 임대할 수밖에 없는 불가피한 사유가 있어야 하며, 이에 대한 증명책임은 임대인에게 있다고 판단하였습니다. 피고는 자신이 보유한 다른 부동산의 임차인으로부터 임대차보증금 반환을 요구받아 불가피하게 목적 주택을 제3자에게 임대한 것이라고 주장하였으나, 법원은 이러한 사정은 갱신거절 당시 예측할 수 없었던 사정이 아니고 목적 주택을 제3자에게 임대하는 것이 불가피하지도 않았다는 이유로 피고의 손해배상책임을 인정하였습니다.

이 판결은 실거주를 이유로 임차인의 계약갱신요구를 거절한 임대인이 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 임대차기간 내에 제3자에게 주택을 임대한 경우 손해배상책임을 면할 수 있는 ‘정당한 사유’의 판단 기준과 증명책임을 명확히 하였다는 데 의의가 있습니다. 단순히 갱신거절 후에 사정변경이 있었다는 것만으로는 부족하고, 갱신거절 당시 예측하기 어려웠을 뿐만 아니라 제3자 임대 외에 현실적인 대안이 없어 그 임대가 불가피하였다는 점까지 임대인이 증명하여야 합니다. 따라서 실거주를 이유로 갱신을 거절하려는 임대인으로는 당시 실제 거주 의사와 계획을 가지고 있었음을 증명할 수 있는 자료를 미리 확보하고, 이후 사정변경으로 제3자에게 임대하게 된 경우에는 그 사정의 예측 불가능성과 임대의 불가피성을 증명할 수 있는 자료를 확보해 둘 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

박준성

변호사

02-316-4446

jsupark@shinkim.com