

제 32회 민법 A형 77번 문제 이의제기

1. 기본전제

오답이라고 단정하는 것이 아닙니다!!!

다만 지금까지 민법 문제에 대한 이의제기에 대해서 인력공단의 기준도 이상해서 일정 정도는 전원정답의 가능성도 있다고 생각되어서 해설 강의 중에 언급을 한 것입니다.

2. 이의제기 사유 정리

상가건물임대보호법 제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우

① 출제자는 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우(위의 제4호 사유)에는 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있고, 임대인이 계약갱신요구를 거절하면 계약이 갱신되지 않으므로 “㉠ (임차인) 甲이 임차건물의 일부를 중과실로 파손한 경우 계약갱신을 요구할 수 있다.”를 틀린 지문으로 처리하였습니다.

② 그런데 위 법조문 제1항은 8가지 갱신거절의 사유가 있는 경우에도 임차인은 계약갱신을 요구할 수 있고, 다만 8가지 거절사유가 있으면 임대인이 임차인을 신뢰할 수 없으므로 임대인의 선택에 의하여 계약갱신요구를 거절할 수 있다로 해석할 수 있고, 그러한 해석이 무리라고 보이지는 않습니다. 즉 8가지 거절사유가 있어도 계약갱신요구 자체는 할 수 있다는 것입니다.

따라서 출제지문 ㉠ ‘(임차인) 甲이 임차건물의 일부를 중과실로 파손한 경우 계약갱신을 요구할 수 있다.’는 옳은 지문으로 볼 수 있는데 아래 선택조항에 이에 해당하는 조합이 없으므로 전원정답으로 해야 한다 이렇게 주장할 수 있다는 것입니다.

③ 조문의 단서 규정 “다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.”는 ‘요구할 수 없다’로 해석하는 것보다는 ‘거절하지 못한다’로 해석하는 것이 타당한 듯

④ 추가로 지문의 임차인 甲의 환산보증금은 10억인데, 9억을 초과하는 임차인도 계약갱신요구는 할 수 있습니다(상임법 제2조 제3항).