

강제집행을 면하려고 계약명의를 처 명의로 변경한 경우

Q. 채권담보로 제공하거나 강제집행에 대비하기 위하여 임대차계약서의 임차인 명의를 처 명의로 변경한 경우, 임차인은 '처(妻)' 인지 여부

A. 임차인은 '남편' 이다.

[이유] ①임대인과 임차인이 제3자와의 합의에 의하여 임대차계약서상의 임차인 명의를 제3자로 변경한 경우에는, 제3자에게 임차인의 지위가 승계되었거나 보증금반환채권의 양도가 이루어진 것으로 볼 수 있으나, ②채권담보, 강제집행대비 등 '특별한 사정' 이 있는 경우에는, 임차인을 변경하는 계약이 '통정허위표시(通情虛僞表示)' 에 해당되어 '무효' 이기 때문이다.

[근거] 민법 제108조, 대법원 1998. 5. 12. 선고 97다 36989 판결

매수인과의 계약

Q. 매매계약을 체결한 매수인으로부터 상가건물을 임차하였으나, 매매계약이 '해제(解除)' 된 경우, 임차인의 임차권은 '보호(保護)' 되는지 여부

A. 매매계약해제가 ①대금수령 후나 이전등기 후이면 '보호' 되나, ②대금수령 전이면 '보호' 되 않는다.

[이유] 계약해제 전에 대항요건을 갖춘 임차인은 ①소유권(이전등기하였으나 대금으로 받은 어음이 부도난 경우를 포함)을 회복한 매도인에게 '대항' 할 수 있으나, ②대금수령 전에 매수인에게 임대권한을 부여한 것은 매매계약해제를 '해제조건(解除條件)' 으로 한 것으로 매도인에게 '대항' 할 수 없기 때문이다.

[근거] 민법 제548조 제1항, 대법원 1995. 12. 12. 선고 95다 32037 판결, 1996. 8. 20. 선고 96다 17653 판결, 2003. 8. 22. 선고 2003다 12717 판결

일시 사용을 위한 계약

Q. 건물신축계획이 있어 건물을 신축할 때까지 '일시적(一時的)으로 사용' 케 하기 위한 임대차도 상가건물임대차보호법이 '적용(適用)' 되는지 여부

A. '일시사용' 을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 상가건물임대차보호법이 '적용' 되지 않는다.

[이유] 수험생이 시험이 끝날 때까지, 피서나 요양을 위하여 또는 주택건축 중 임시대체주택으로 주택을 임차하는 경우 등은 '일시사용' 이 명백하므로 주택임대차보호법이 '적용' 되지 않는다. 건물을 신축할 때까지 상가건물을 임차하는 경우에도 차임이 시세보다 저렴하는 등 '일시사용' 이 명백한 경우에는 상가건물임대차보호법이 '적용' 되지 않는다.

[근거] 민법 제653조, 주택임대차보호법 제16조, 상가건물임대차보호법 제16조