대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2021도10407 임대주택법위반
피 고 인	피고인
상 고 인	피고인
변 호 인	법무법인(유한) 광장 담당변호사 문흥대 외 2인
원 심 판 결	서울중앙지방법원 2021. 7. 22. 선고 2020노2133 판결
판 결 선 고	2022. 2. 24.

주 문

상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라고만 한다)은 임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 임대주택으로 정의하면서(제2조 제1호), 건설임대주택

은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 등을 의미하는 것으로 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분하며(제2조 제2 내지 2의3호), 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 의미하는 것으로 규정하고 있다(제2조 제3호). 공공건설임대주택의 임대사업자는 임대보증금에 관한 보증에 가입하여야 한다(제17조 제1항, 같은 법 시행령 제14조 제1항).

임대주택의 분양전환은 그 임대주택을 임대사업자가 아닌 자에게 매각하는 것을 말하고(제2조 제6호), 임대사업자가 분양전환승인을 받으면 법에 정해진 요건을 갖춘 임차인에게 우선분양하여야 하며(제21조 제1항), 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 않은 경우에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다(제21조 제7항).

「민간임대주택에 관한 특별법」이 시행된 후에도 종전의 임대주택법에 따라 등록한 임대주택에 대하여는 종전의 임대주택법이 적용된다(위 특별법 부칙 제3조 제2항).

2. 원심은, 강원 (주소 생략) ○○ 아파트는 2010년경 건축된 공공건설임대주택으로서 그 임대사업자인 공소외 주식회사는 2016. 12.경 분양전환승인을 받았는데 임차인들이 분양전환에 응하지 않았다는 이유로 일부 세대(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 임대사업자인 원심 공동피고인 2 주식회사(대표이사 피고인)에 매각하고 소유권이전등기를 마쳐준 사실, 원심 공동피고인 2 주식회사는 소유권이전등기에 부기된 처분금지 부기등기에 관하여 말소등기 신청을 하면서 '이 사건 아파트에는 부적격 임차인들만 있고 우선분양권을 갖는 임차인들이 없으므로 분양전환 완료 후 입주예정자가 없는 재산임을 확인한다'는 취지의 확인서를 첨부한 사실, 원심 공동피고인 2 주식회사는 이 사건 아파트를 이용하여 임대사업을 영위하고 있지만 임대보증금에 관한 보증에 가입

하지 아니 한 사실 등을 인정한 후, 임대사업자가 공공건설임대주택을 다른 임대사업자에게 매각하였다고 해서 매입임대주택으로 변경되는 것은 아니므로 이 사건 아파트는 여전히 공공건설임대주택에 해당한다고 보아 임대사업자인 원심 공동피고인 2 주식회사는 이 사건 아파트에 관한 임대보증금 보증가입의무가 있고, 피고인이 이에 가입하지 않은 점에 대한 고의도 인정된다고 판단하여, 보증가입의무 위반의 이 사건 공소사실을 유죄로 인정한 원심을 유지하였다.

3. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 임대주택법 위반죄의 임대보증금에 관한 보증 가입의무, 고의에 관한 법리를 오해하거나 판단을 누락하는 등의 잘못이 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽 _____

대법관 조재연 _____

주 심 대법관 민유숙 _____

대법관 이동원 _____