

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2017다250127 청구이의
원고, 피상고인	주식회사 리치개발
	소송대리인 변호사 이백수
피고, 상고인	피고
	소송대리인 법무법인 정도
	담당변호사 김우준 외 1인
원 심 판 결	수원지방법원 2017. 7. 13. 선고 2016나76220 판결
판 결 선 고	2018. 6. 28.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 구 임대주택법(2011. 8. 4. 법률 제11021호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주

택법'이라 한다) 제21조는 제1항에서 '임대사업자가 임대 의무기간이 지난 후 주택법 제 16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 주택법 제60조에 따라 국민주택기 금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환 하여야 한다.'고 규정하고 있고, 제3항에서 '제1항에 따라 임대주택을 분양전환하고자 하는 경우 임대사업자는 시장·군수·구청장에게 분양전환승인을 신청하여야 한다.'고 규정하고 있다. 나아가 구 임대주택법은 같은 조 제4항에서 '시장·군수·구청장은 분 양전환승인 신청을 받은 경우 30일 이내에 승인을 하여야 하고, 이 경우 시장·군수· 구청장은 제10항에 따라 대통령령으로 정한 분양전환가격으로 승인하여야 한다.'고 규 정하는 한편, 제7항에서 "임대사업자가 제4항에 따른 분양전환승인을 받은 이후에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 임대사업자는 해당 임대주 택을 분양전환가격으로 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있 다."고 규정하고 있다.

구 임대주택법이 위와 같은 규정을 두고 있는 취지는 임차인의 우선분양전환권을 실 질적으로 보장하여 임차인이 안정적으로 임대주택을 분양받을 수 있도록 하기 위한 것 이다. 이러한 구 임대주택법령의 입법취지와 구 임대주택법 제21조의 체계에 비추어 보면, 구 임대주택법 제21조 제7항에서 말하는 '분양전환승인 이후 임차인이 6개월 이 상 분양전환에 응하지 아니하는 경우'란 같은 조 제1항에 따라 우선분양전환권을 가지 는 임차인이 제4항에 따른 분양전환승인 이후에도 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니 하는 경우를 의미한다. 따라서 우선분양전환권을 가지지 못한 임차인이 그가 거주하던 임대주택을 분양전환절차에 따라 매입하는 경우나 그 임대주택을 제3자가 매입하는 경

우에는 구 임대주택법 제21조 제7항이 적용되지 않는다.

2. 가. 원심은 제1심판결 이유를 인용하여 아래와 같은 사실을 인정하였다.

(1) 이 사건 아파트는 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설된 건설임대주택으로 무주택 임차인에게 우선분양전환권이 주어지는 주택이다.

(2) 피고는 2010. 4. 29. 이 사건 아파트에 관하여 사업시행자인 동광종합토건 주식회사와 임대차계약을 체결하였다. 한편 구 임대주택법 제21조는 특별한 경우를 제외하고는 입주일부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 계속 거주한 무주택자인 임차인 등에게만 우선적으로 분양전환을 하도록 규정하고 있고, 이러한 관련법령의 취지에 따라 위 계약 제6조는 임차권 양도 및 전대행위를 금지하고 있다.

(3) 그런데 피고는 제3자에게 이 사건 아파트를 전대한 후 2014. 12. 3.에 비로소 이 사건 아파트에 주민등록을 하고 입주하는 등 2016. 8. 11. 임대주택법위반의 혐의사실로 검찰로부터 기소유예처분을 받았다.

(4) 원고는 2014. 12. 30. 이 사건 아파트를 포함한 270세대의 아파트에 관하여 동광종합토건 주식회사로부터 임대사업자 지위승계를 받아 각 소유권이전등기를 마쳤다.

(5) 원고는 2015. 11. 10. 이 사건 아파트에 관하여 관할관청으로부터 분양전환승인을 받은 다음, 피고가 우선분양전환권이 있는 임차인이 아니라는 이유로 2015. 11. 12. 피고와 사이에 분양대금을 9,900만 원으로 하여 이 사건 아파트에 관한 일반분양계약을 체결하였다. 한편 우선분양전환권이 있는 임차인이 이 사건 아파트를 매수할 수 있는 분양전환가격은 80,125,000원이다.

나. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 이 사건 아파트에 계속 거주하지 아니한

이상 구 임대주택법 제21조 제1항에 따라 우선분양전환권을 가지는 임차인에 해당하지 아니하므로, 원고가 피고에게 이 사건 아파트를 매각하는 경우에는 해당 임대주택을 분양전환가격으로 매각하여야 한다는 구 임대주택법 제21조 제7항의 규정이 적용되지 아니한다.

원심이 같은 취지에서 피고는 원고에 대하여 구 임대주택법에서 정한 분양전환가격 산정기준의 준수를 요구할 수 없다는 이유로 이 사건 아파트의 분양전환가격인 80,125,000원을 초과하여 지급된 부분은 부당이득으로 반환되어야 한다는 피고의 주장을 배척한 것은 위와 같은 법리에 따른 것으로 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 구 임대주택법에서 정한 분양전환가격에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	조재연
-----	-----	-----

	대법관	고영한
--	-----	-----

주 심	대법관	김소영
-----	-----	-----

대법관

권순일