

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다239823 수분양권자 지위확인 등

원고(선정당사자), 피상고인

원고(선정당사자) 1 외 2인

소송대리인 법무법인(유한) 동인 담당변호사 김진명 외 1인

피고, 상고인

정기산업 주식회사의 소송수계인 회생채무자 정기산업 주식회사
의 관리인 ○○○의 소송수계인 정기산업 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 광장 담당변호사 김명중 외 3인

원 심 판 결

서울고등법원 2020. 5. 21. 선고 2019나2030431 판결

판 결 선 고

2023. 2. 23.

주 문

1. 원심판결 중 원고(선정당사자) 3, 선정자 6, 선정자 8, 선정자 11, 선정자 12, 선정자 14, 선정자 15, 선정자 18에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.
2. 피고의 나머지 상고를 모두 기각한다.
3. 상고비용 중 원고(선정당사자) 1, 원고(선정당사자) 2, 선정자 4, 선정자 5, 선정자

7, 선정자 9, 선정자 10, 선정자 13, 선정자 16, 선정자 17, 선정자 19, 선정자 20과
피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사건의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 공공건설임대주택인 이 사건 아파트에 대하여 2008. 10.경 최초 입주가 개시되었
다. 그런데 최초 입주 시작 이래 2016년 말까지 한 번도 전 세대 입주가 완료되지 않
은 상황에서 임차인이 되거하여 임대사업자에게 명도한 세대(이하 '명도세대'라 한다)
가 지속적으로 발생하였다.

나. 임대사업자이던 송보건설 주식회사(이하 '송보건설'이라 한다)는 최초 입주자 모
집 당시 입주자 모집이 되지 않은 세대와 명도세대를 구분하지 않고 분양광고 등을 통
하여 입주자들을 모집하였다. 원고(선정당사자, 이하 '원고'라고만 한다)들과 선정자들
은 송보건설과 임대차계약을 체결하고 이 사건 아파트에 입주하였다.

다. 피고는 2017. 11. 27. 송보건설로부터 이 사건 아파트를 매수하면서 임대사업자
지위를 승계하였다. 피고는 2018. 3. 26. 광양시장으로부터 분양전환승인을 받았다.

2. 원고 3, 선정자 6, 선정자 8, 선정자 11, 선정자 12, 선정자 14, 선정자 15, 선정
자 18(이하 '원고 3 등'이라 한다)에 대한 부분

가. 원심은, 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별
법」으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제21조 제1항 제4호가 정한 '선착순의 방

법으로 입주자로 선정된 경우'란 구 「주택공급에 관한 규칙」(2015. 12. 29. 국토교통부령 제268호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택공급규칙'이라 한다) 제10조 제6항에 따라 임대사업자가 구 주택공급규칙이 정한 요건과 절차를 갖추어 선착순으로 입주자를 선정한 경우를 의미하나, 예외적으로 구 주택공급규칙에 따라 입주자를 공개모집하더라도 선순위 자격을 갖춘 자가 청약접수를 하지 않을 것임이 분명한 경우에는 공개모집 절차 등을 생략하고 바로 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있고, 그 경우에도 선착순으로 선정한 입주자로서 우선 분양전환의 대상이 된다고 판단한 다음, 원고 3 등은 위와 같은 예외에 해당한다는 이유를 들어 원고 3 등의 청구를 인용하였다.

나. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 구 임대주택법 제21조 제1항은 공공건설임대주택의 우선 분양전환 대상자로 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인'(제1호), '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'(제4호) 등을 규정하고 있다. 이때 같은 항 제4호의 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'라 함은 '구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'를 의미한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다75462 판결 등 참조).

2) 구 주택공급규칙은 임대주택의 공급대상을 입주자모집공고일부터 입주시까지 무주택세대구성원에 한하고(제4조), 사업주체가 입주자를 모집하고자 할 때에는 공개모집을 하여야 하며(제8조), 국민주택 등의 입주자는 입주자모집공고일을 기준으로 청약저축의 가입 등에 따른 순위에 따라 선정하되(제10조 제2항, 제11조 내지 13조), 위의 방

법에 따라 입주자를 선정하고도 남은 주택이 있는 경우에는 무주택세대구성원임을 요구하는 제4조의 규정에 불구하고 선착순의 방법에 의하여 입주자를 선정할 수 있다(제10조 제6항)고 정하고 있다. 임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택을 공급하는 경우에는 무주택세대구성원임을 요구하는 제4조는 그대로 적용하되 앞서 본 제8조, 제10조 내지 제13조 등은 적용되지 않는다[제3조 제2항 본문 제4호 또는 구 「주택공급에 관한 규칙」(2015. 6. 8. 국토교통부령 제211호로 개정되기 전의 것) 제3조 제2항 제5호]. 다만 명도세대를 이러한 방법으로 공급하고도 일정 호수 이상의 남은 주택이 있으면 제8조, 제10조 제2항, 제11조 내지 제13조 등에서 정한 절차에 따라 공급하고, 이를 거친 후에도 남은 주택이 있다면 제10조 제6항에 따라 제4조의 규정에 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다(제3조 제2항 단서).

3) 앞서 본 관계법령의 내용을 종합하면, 공공건설임대주택의 공급대상은 원칙적으로 무주택세대구성원에 한정되고 무주택세대구성원이 아닌 사람을 입주자로 선정하려면, 그에 앞서 구 주택공급규칙이 정한 공개모집절차 등을 거쳐야 한다. 이는 공공건설 임대주택은 공공의 재원이 투입된 임대주택(구 임대주택법 제2조 제2호의2 참조)으로서 주거를 안정시킬 필요가 시급한 무주택세대구성원을 대상으로 공급하되, 공개모집 절차 등을 통하여 무주택세대구성원에게 균등한 입주 기회를 부여하였으나 그러고도 남은 공공건설임대주택이 있는 경우에 한하여 무주택세대구성원이 아닌 자도 공공건설 임대주택에 입주할 수 있도록 하겠다는 취지로 봄이 타당하다.

위와 같은 입법취지에 비추어 볼 때, 원심과 같이 '주택공급규칙에 따라 입주자를 공개모집하더라도 선순위 자격을 갖춘 자가 청약접수를 하지 않을 것이 분명한 경우'에는 구 주택공급규칙이 정한 공개모집절차 등을 거치지 않아도 된다는 예외를 인정할

수는 없다. 원심의 해석은 법령상 근거가 없을 뿐만 아니라, 그 해석과 같은 예외를 인정한다면 임대사업자가 임의로 공공건설임대주택을 무주택세대구성원이 아닌 사람에게 우선 공급할 수 있게 하여 무주택세대구성원이 공공건설임대주택을 공급받고 우선 분양전환을 받을 기회를 박탈하는 결과를 가져올 수 있고, 우선 분양전환 대상 해당 여부를 불명확한 요건에 의존하게 하여 관련된 법률관계의 안정을 해칠 수 있다.

4) 따라서 원고 3 등이 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정되었음을 이유로 우선 분양전환 대상이라고 주장하는 이 사건에서 원심으로서 원고 3 등이 앞서 본 구 주택공급규칙 제10조 제6항이 정한 절차와 요건에 따라 입주자로 선정되었는지 여부를 가렸어야 했다. 그런데도 원심은 이와 달리 원고 3 등이 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 입주자로 선정되었는지에 관하여는 아무런 심리를 하지 아니한 채 구 주택공급규칙이 정한 공개모집절차 등을 거치지 않아도 되는 예외에 해당한다고 판단하였다.

이러한 원심판단에는 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호가 정한 임대주택사업자의 우선 분양전환 의무에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않은 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 원고 1, 원고 2, 선정자 4, 선정자 5, 선정자 7, 선정자 9, 선정자 10, 선정자 13, 선정자 16, 선정자 17, 선정자 19, 선정자 20에 대한 부분

원심은, 원고 1, 원고 2, 선정자 4, 선정자 5, 선정자 7, 선정자 9, 선정자 10, 선정자 13, 선정자 16, 선정자 17, 선정자 19, 선정자 20이 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호에서 정한 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'에 해당한다고 보아 이들의 우선 분양전환 자격을 인정하였다.

관련법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심 판단에 일부 미흡한 부분이 있으나 위 원고들 등에 대한 우선 분양전환 자격을 인정한 결론은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 자유심증주의의 한계를 일탈하거나 임대주택법상 우선 분양전환 대상에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결 중 원고 3 등에 대한 부분을 파기하여, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하고, 피고의 원고 1, 원고 2, 선정자 4, 선정자 5, 선정자 7, 선정자 9, 선정자 10, 선정자 13, 선정자 16, 선정자 17, 선정자 19, 선정자 20에 대한 상고를 모두 기각하며, 원고 1, 원고 2, 선정자 4, 선정자 5, 선정자 7, 선정자 9, 선정자 10, 선정자 13, 선정자 16, 선정자 17, 선정자 19, 선정자 20과 피고 사이의 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 오석준

 대법관 안철상

주 심 대법관 노정희

 대법관 이흥구

별지 선정자명단 생략