

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022다224740 소유권이전등기  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 변호사 정승욱 외 1인  
피고, 상고인 정기산업 주식회사의 소송수계인 회생채무자 정기산업 주식회사  
의 관리인 ○○○의 소송수계인 정기산업 주식회사  
소송대리인 법무법인(유한) 광장  
담당변호사 김명종 외 3인  
원 심 판 결 대전고등법원 2022. 2. 24. 선고 2020나13227 판결  
판 결 선 고 2023. 2. 23.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외인은 2012. 8. 6.경 주식회사 영무건설(이하 '영무건설'이라고 한다)로부터 공공건설임대주택인 이 사건 아파트를 임차하는 임대차계약을 체결하였다가 2014. 8. 5. 위 계약을 해지하였고, 원고가 같은 날 위 아파트를 임차하여 입주하였다.

나. 피고는 2018. 1. 5. 영무건설로부터 이 사건 아파트를 포함한 (단지명 생략)단지를 매수하여 임대사업자의 지위를 승계하였고, 원고를 비롯한 임차인들과의 사이에 기존 임대차계약과 동일한 내용의 임대차계약을 새로 체결하였다.

다. 피고는 이 사건 아파트의 임대의무기간이 지나자 아파트 임차인대표회의와 분양전환 합의를 거쳐 2018. 12.경부터 2019. 3.경까지 분양전환 자격을 갖춘 임차인들과 분양계약을 체결하였는데, 원고에 대하여는 원고와 동일세대를 구성하는 부친의 주택 소유와 무상전대 등을 이유로 분양전환 자격이 없다고 판단하고 분양계약을 체결하지 않았다.

2. 원심은 그 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

가. 영무건설이나 피고가 「공공주택 특별법」상의 공공주택사업자에 해당하지 않으므로, 이 사건 아파트에 관하여는 원칙적으로 2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부 개정된 「민간임대주택에 관한 특별법」 부칙 제6조 제2항에 따라 위 전부 개정 전의 임대주택법(이하 '중전 임대주택법'이라고 한다)이 적용된다. 그런데 2020. 12. 22. 법률 제17734호로 개정된 「공공주택 특별법」(이하 '개정 공공주택특별법'이라고 한다) 부칙 제6조 제1항은 위 규정에도 불구하고 분양전환이 완료되지 아니한 공공건설임대주택에 대하여는 개정 공공주택특별법 제50조의3이 적용된다고 규정하였다. 이 사건 아파트의 임대의무기간이 지났음에도 분양전환 자격에 관한 다툼으로 임대사업자와 임차인 간의 분양전환이 완료되지 않은 상태이므로, 위 아파트에 대한 분양전환에는 구 임대주택법

이 아닌 개정 공공주택특별법 제50조의3이 적용된다.

나. 따라서 원고의 우선 분양전환 자격은 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 라목에 따라 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자일 것을 전제로 하는데, 구 「주택공급에 관한 규칙」(2015. 12. 29. 국토교통부령 제268호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택공급규칙'이라고 한다)의 절차에 따라 주택의 입주자로 선정된 사람이 입주 전 임대차계약을 해지한 경우 그 주택의 새로운 입주자로 선정된 사람(이하 '입주 전 해지 세대 입주자'라고 한다)은 위 개정 공공주택특별법 조항에서 정한 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 경우에 해당한다.

다. 원고는 입주 전 해지 세대 입주자로서 분양전환 당시 무주택자로서 거주하였으므로, 개정 공공주택특별법 제50조의3에 따른 우선 분양전환 대상자에 해당한다.

3. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 1) 종전 임대주택법 제21조 제1항 제4호는 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'을 우선 분양전환 대상자로 규정하고 있고, 여기에서 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'란 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우를 의미한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다75462 판결 참조).

2) 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 라목에서도 이와 마찬가지로 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우 '선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유

기준을 충족하고 있는 경우'를 우선 분양전환 대상자로 규정하고 있다. 위 조항의 입법 목적, 관련 법령과 구 주택공급규칙의 규정 내용 및 제·개정경과 등에 비추어 보면, 여기에서 말하는 '선착순의 방법' 또한 종전 임대주택법 제21조 제1항 제4호에서의 '선착순의 방법'과 동일하게 해석함이 타당하다.

3) 구 주택공급규칙 제10조 제6항은 "사업주체는 제11조 내지 제13조의 규정에 의하여 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제4조의 규정에도 불구하고 선착순의 방법에 의하여 입주자를 선정할 수 있다."라고 규정하고 있다. 위 규칙 제4조는 주택의 공급대상에 대한 기준을 정하는데 공공건설임대주택이 포함되는 국민주택 등의 공급대상이 되려면 입주 당시 세대주와 세대원 모두 주택을 소유하지 않아야 한다고 규정하고, 제11조부터 제13조는 주택의 각 공급방법(국민주택 등의 일반공급, 민영주택의 우선공급과 일반공급)별 입주자 선정의 구체적 절차를 규정하고 있다. 이러한 구 주택공급규칙의 조항을 종합하여 보면, 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우란 주택의 입주자를 구 주택공급규칙 제11조부터 제13조에 의하여 선정하였지만 공급되는 주택 수에 비하여 주택공급을 신청하는 사람이 적어서 발생한 남은 주택에 대하여 사업주체가 구 주택공급규칙 제4조의 적용을 배제하고 선착순의 방법으로 공급하였을 때 선정된 입주자를 의미함을 알 수 있다.

4) 입주 전 해지 세대 입주자는 구 주택공급규칙 제11조부터 제13조에 의한 방법으로 선정되어 계약까지 체결한 입주자가 계약을 해지한 주택에 대하여 다시 입주자로 선정된 사람이므로, 남은 주택에 대하여 선정된 입주자가 아니다. 따라서 입주 전 해지 세대 입주자는 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에 해당하지 아니하여 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 라목의

적용을 받는 임차인이 될 수 없고, 예비입주자 선정에 관한 구 주택공급규칙 제16조에  
서 정한 바에 따라야 한다.

나. 그럼에도 원심이, 입주 전 해지 세대 입주자로서 구 주택공급규칙 제10조 제6  
항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 바 없는 원고를 공공주택특별법상 우선  
분양전환 대상자로 판단한 것에는 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 라목  
의 '선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자' 등에 관한 법리를 오해하  
여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하  
기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            이흥구

주    심            대법관            안철상

                  대법관            노정희

                  대법관            오석준