

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022다285127 소유권이전등기  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 변호사 김건효  
피고, 상고인 정기산업 주식회사의 소송수계인 회생채무자 정기산업 주식회사의  
법률상관리인 ○○○의 소송수계인 정기산업 주식회사  
소송대리인 법무법인 춘추  
담당변호사 김성환 외 3인  
원 심 판 결 대전지방법원 2022. 9. 23. 선고 2019나117062 판결  
판 결 선 고 2023. 2. 23.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외인은 2012. 8. 8.경 주식회사 영무건설(이하 '영무건설'이라고 한다)과 공공건설임대주택인 이 사건 아파트에 관하여 임대차계약을 체결하였는데, 입주 전인 2014. 10. 2.경 위 임대차계약을 해지하였다.

나. 이후 원고가 2015. 6. 25.경 영무건설과 임대차계약을 체결하고 이 사건 아파트에 입주하였다. 영무건설로부터 이 사건 아파트를 매수하고 임대사업자의 지위를 승계한 피고는 2018. 9. 13. 원고와 이전과 같은 내용으로 임대차계약을 체결하였다.

다. 이 사건 아파트의 임대의무기간이 지나자 피고와 이 사건 아파트의 임차인대표회의는 분양전환 합의를 하였고 피고는 분양전환 자격이 있다고 판단한 임차인들과 2018. 12.경부터 2019. 3.경까지 분양계약을 체결하였다. 그러나 피고는 원고가 우선 분양전환 대상자가 아니라는 이유로 원고와 분양계약을 체결하지 않았다.

## 2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

가. 2020. 12. 22. 법률 제17734호로 개정된 「공공주택 특별법」(이하 '개정 공공주택특별법'이라고 한다) 부칙 제6조 제1항에 따라 이 사건 아파트의 우선 분양전환에는 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제21조 제1항 제4호가 아닌 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 (라)목이 적용된다.

나. 구 「주택공급에 관한 규칙」(2015. 12. 29. 국토교통부령 제268호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택공급규칙'이라 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'라 한다)은 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1로 (라)목에서 정하는 '선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자'에 해당한다.

다. 원고는 이 사건 아파트에 계속 거주하였던 입주 전 해지 세대 입주자로서 분양 전환 시점에 입주자 모집공고나 임대차계약에서 정하였던 주택소유기준을 충족하고 있었으므로, 우선 분양전환 대상자에 해당한다.

### 3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 각 목에서는 분양전환 시점에 임대주택에 거주하는 임차인의 우선 분양전환 요건을 정하고 있는데, (라)목은 "선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우"라고 정하였다. 한편 2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부 개정된 「민간임대주택에 관한 특별법」 부칙 제6조 제2항은 "이 법 시행 당시 공공주택 특별법에 따른 공공주택사업자가 아닌 자가 건설하였거나 건설하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 대하여는 종전의 임대주택법 제2조 제2호의2에 따른 공공건설임대주택으로 보아 종전의 규정을 적용한다."라고 정하고 있었는데, 개정 공공주택특별법 부칙 제6조 제1항은 "법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조 제2항에도 불구하고 제50조의3, 제57조의3 및 제60조의 개정규정은 분양전환이 완료되지 아니한 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조 제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 대해서도 적용한다."라고 정하였다.

위와 같은 규정에 비추어 보면, 이 사건 아파트가 원고에게 우선 분양전환이 이루어지지 않은 채 피고의 소유로 있다면, 이는 분양전환이 완료되지 않은 주택으로서 개정 공공주택특별법이 시행되는 시점부터는 개정 공공주택특별법 부칙 제6조 제1항에 따라 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호가 아닌 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 (라)목이 적용된다.

나. 구 임대주택법 제21조 제1항은 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 공공건설 임대주택을 분양전환하는 경우 각 호에서 정하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다고 규정하면서, 같은 항 제4호에서는 "선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인"을 우선 분양전환 대상자로 규정하고 있다. 여기에서 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'란 '구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'를 의미한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다75462 판결 참조). 이러한 법리는 분양전환이 완료되지 않은 주택에 대하여 개정 공공주택특별법 부칙 제6조 제1항에 따라 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호가 아닌 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 (라)목이 적용될 경우, 그 조항에서 정한 '선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자'의 의미를 해석함에 있어서도 동일하게 적용된다.

다. 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. 같은 규칙 제4조는 주택의 공급대상에 대한 기준을 정하는데 공공건설임대주택이 포함되는 국민주택등의 공급대상이 되려면 입주 당시 세대주와 세대원 모두 주택을 소유하지 않아야 한다고

규정하고, 제11조부터 제13조는 주택의 각 공급방법(국민주택등의 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 제13조까지의 방법으로 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 의미한다.

입주 전 해지 세대 입주자는 구 주택공급규칙 제11조부터 제13조까지의 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 (라)목의 적용을 받는 임차인이 될 수 없다(대법원 2023. 2. 2. 선고 2020다265112 판결 참조).

라. 원심판결 이유를 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 입주 전 해지 세대 입주자로서 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에 해당되지 않으므로 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 (라)목에 따른 우선 분양전환 대상자가 될 수 없다. 그런데도 원심은 원고에게 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 (라)목을 적용하여 우선 분양전환 대상자에 해당한다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 (라)목의 '선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자' 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	안철상
	대법관	노정희
주 심	대법관	이흥구
	대법관	오석준