

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2023다300146 소유권이전등기
원고, 피상고인 원고
소송대리인 변호사 김건효
피고, 상고인 정기산업 주식회사의 소송수계인 회생채무자 정기산업 주식회사
의 관리인 ○○○의 소송수계인 정기산업 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) 광장
담당변호사 김승환 외 2인
원 심 판 결 대전지방법원 2023. 10. 18. 선고 2022나123234 판결
판 결 선 고 2024. 4. 25.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다) 제21조 제1항은 임대사업자가 임대 의무기간이 지난 후 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우 각호에서 정하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다고 규정하면서, 같은 항 제4호에서 "선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인"을 우선 분양전환 대상자로 정하였다.

그런데 2020. 12. 22. 법률 제17734호로 개정된 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항 제1호는 공공주택사업자가 임대 의무기간이 지난 후 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우 분양전환 시점에 임대주택에 거주하는 임차인으로서 각 목의 우선 분양전환 자격을 갖춘 사람에게 우선 분양전환하여야 한다고 규정하면서, 같은 호 (라)목에서 "선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우"를 우선 분양전환 자격요건으로 정하고 있다.

이처럼 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 임차인의 우선 분양전환 자격요건 중 주택소유기준 부분을 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호의 '무주택자인 임차인'에서 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항 제1호 (라)목의 '분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우'로 변경한 취지는, 당초 공공건설임대주택에 입주할 때 임대사업자로부터 고지받거나 임대사업자와 합의에 이른 우선 분양전환 자격요건을 신뢰한 임차인을 보호하고 공공건설임대주택의 우선 분양전환을 둘러싼 임대사업자와 임차인 간의 분쟁을 예방하려는 데에 있다. 위와 같은

법률 개정 취지를 고려하면, 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항 제1호 (라)목의 '분양 전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우'란 임차인이 해당 임대주택에 입주할 당시 입주자모집공고 내지 임대차계약에서 우선 분양전환 자격요건으로 정하였던 주택소유기준을 분양전환 시점에 충족하고 있는 것을 의미한다고 해석함이 타당하다.

2. 이 사건에 관한 판단

가. 원심은 그 채택 증거를 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 아래와 같이 판단하여 원고의 주위적 청구를 인용한 제1심판결을 그대로 유지하였다.

1) 이 사건 아파트는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자가 아닌 자가 건설한 공공건설임대주택으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 부칙(2015. 8. 28. 법률 제 13499호) 제6조 제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 해당한다. 또한 이 사건 아파트는 원고에게 우선 분양전환이 이루어지지 않은 채 피고가 소유하고 있으므로, 「공공주택 특별법」 부칙(2020. 12. 22. 법률 제17734호) 제6조 제1항의 '분양전환이 완료되지 아니한 주택'에 해당한다. 그러므로 「공공주택 특별법」이 시행된 현 시점에서 이 사건 아파트에 대하여는 위 「공공주택 특별법」 부칙 제6조 제1항에 따라 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호가 아닌 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항 제1호 (라)목이 적용된다.

2) 원고와 임대사업자인 소외 회사는 임대차계약에서 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 임차인의 경우 분양전환 당시 임차인 본인만 무주택 요건을 충족하면 우선 분양전환 자격을 얻을 수 있도록 정하였고, 그 후 소외 회사로부터 임대사업자 지위를 승계한 피고는 원고와 종전과 동일한 내용 및 조건으로 임대차계약을 체결하였다. 선

착순의 방법으로 입주자로 선정되어 분양전환 당시까지 이 사건 아파트에 거주한 원고는 주택을 소유하고 있지 않으므로, 원고와 같은 세대를 구성하는 배우자가 주택을 소유하고 있는지에 관계없이 임대차계약에서 우선 분양전환 자격요건으로 정하였던 주택소유기준을 분양전환 시점에 충족하고 있어 우선 분양전환 대상자에 해당한다.

나. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 공공건설임대주택 임차인의 우선 분양전환 자격에 관한 적용법령 및 주택소유기준에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

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

재판장	대법관	김상환
	대법관	이동원
	대법관	권영준

주 심 대법관 신숙희