

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2024도16888 주택법위반
피 고 인	피고인 1 외 4인
상 고 인	피고인들
변 호 인	법무법인(유한) 지평(피고인 모두를 위하여) 담당변호사 최영남 외 3인
원 심 판 결	광주지방법원 2024. 10. 16. 선고 2023노2518 판결
판 결 선 고	2025. 6. 26.

주 문

상고를 모두 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 구 주택공급에 관한 규칙(2020. 9. 29. 국토교통부령 제760호로 일부개정된 것, 이하 '규칙'이라고만 한다) 제4조 제1항 제2호, 제19조에서는 민영주택은 원칙적으로 입

주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공급하고, 입주자모집은 공개모집의 방법으로 하여야 한다고 정하고 있다.

한편 규칙에서는 주택공급에 관하여 미분양 물량과 미계약 물량의 공급절차를 구별하고 있다. 규칙 제28조 제10항 제1호는 '제1항부터 제9항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다.'고 하여 미분양 물량, 즉 청약이 주택공급량에 미치지 못해서 입주자를 선정하고도 남은 주택에 대한 입주자 선정의 예외를 정하고 있다. 반면 규칙 제26조 제5항은 '사업주체는 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있는 경우 일정기간이 지난 후 제1, 2, 3항에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 다만 예비입주자가 없는 경우에는 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집의 방법으로 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있다.'고 하여 미계약 물량, 즉 청약이 주택공급량을 충족하여 입주자가 선정되었으나 계약 미체결, 취소, 해지 등 후발적 사유로 발생한 잔여 주택에 대한 공급절차를 정하고 있다. 위 규칙 제26조 제5항 단서에서 정한 미계약 물량의 공급에 대한 통제는 2018. 12. 11. 개정으로 도입된 것으로서, 주택의 안정적 공급을 위하여 미계약 물량에 대한 입주자를 투명한 방법으로 모집하도록 하고 주택의 전매행위 제한 위반으로 공급계약이 취소되는 주택 등에 대한 재공급 절차를 마련한 것이다. 따라서 미계약 주택이 발생하였는데 예비입주자가 없는 경우, 사업주체는 '성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집' 절차를 준수하는 내용의 공급방법을 정하여 해당 미계약 물량을 공급하여야 한다.

나아가 주택공급질서 교란행위에 관하여 주택법 제65조 제1항은 "누구든지 거짓이나

그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다."라고 규정하고 있고, 제101조 제3호는 그 위반행위를 처벌하고 있다. 여기에서 '거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택을 공급받거나 받게 하는 행위'는 같은 법에 따라 공급되는 주택을 공급받을 자격이 없는 사람이 그 자격이 있는 것으로 가장하는 등 정당성이 결여된 부정한 방법으로 주택을 공급받거나 그러한 자격이 없는 사람에게 주택을 공급받게 하는 행위로서 사회통념상 거짓, 부정으로 인정되는 모든 행위를 말하며, 적극적 행위(작위)뿐만 아니라 소극적 행위(부작위)도 포함한다(대법원 2005. 10. 7. 선고 2005도2652 판결, 대법원 2011. 3. 24. 선고 2009도7230 판결 취지 참조).

2. 원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 공동주택 중 미계약 물량 20세대에는 규칙 제26조 제5항 단서가 적용되는데, 피고인 1, 피고인 2가 공개모집의 절차 없이 자신들 또는 이사, 용역업자 등의 가족이나 지인들에게만 이를 임의로 공급한 것은 주택법 제65조 제1항이 정한 '거짓이나 그 밖의 부정한 방법에 의하여 주택을 공급받게 한 행위'에 해당한다고 보아, 피고인들에 대한 공소사실을 유죄로 판단한 제1심판결을 그대로 유지하였다. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 적법하게 채택된 증거에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 주택법위반죄의 성립 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박영재 _____

 대법관 오경미 _____

주 심 대법관 권영준 _____

 대법관 엄상필 _____