

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다264530(본소) 건물인도

2023다264547(반소) 소유권이전등기

원고(반소피고), 상고인

원고

피고(반소원고), 피상고인

피고

원 심 판 결 수원지방법원 2023. 7. 5. 선고 2022나71554(본소), 2022나71868
(반소) 판결

판 결 선 고 2025. 7. 18.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 대한주택공사(한국토지주택공사법에 따라 한국토지주택공사가 대한주택공사의 권리·의무를 포괄승계하였다. 이하에서는 대한주택공사와 한국토지주택공사를 구별하지 아니하고 '한국토지주택공사'라고 지칭한다)는 2007년 말경 임대 의무기간 10년이 경과한 후 분양전환이 가능한 공공건설임대주택인 오산시 ○○동 택지개발지구 내 △△△블록 아파트의 입주자를 모집하였다.

나. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 무주택자로서 위 공공건설임대주택 중 1세대인 이 사건 아파트의 입주자로 당첨되어 2008. 3. 25. 한국토지주택공사와 임대차계약을 체결하였다.

다. 원고는 2012. 12. 26. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 이 사건 아파트를 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

라. 한국토지주택공사는 이 사건 아파트의 임대 의무기간이 지난 후인 2020. 4. 20.경 원고에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보하였다. 원고는 2021. 4. 13. 한국토지주택공사에 분양전환 가격에서 임대차보증금 등을 공제한 잔금을 납부하고, 같은 날 한국토지주택공사와 이 사건 아파트에 관한 분양전환계약을 체결하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 원심의 판단

원고는 이 사건 아파트의 소유자로서 점유자인 피고를 상대로 이 사건 아파트의 인도를 구하고(본소), 이에 대하여 피고는 원고로부터 이 사건 아파트를 매수하였으므로 이를 점유할 권원이 있다고 항변함과 동시에 원고를 상대로 이 사건 매매계약을 원인

으로 하여 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하였는데(반소), 원심은 이 사건 매매계약이 무효라는 원고의 주장을 배척하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

가. 민법 제103조에서 정하는 '반사회질서의 법률행위'는 법률행위의 목적인 권리의 무의 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 경우뿐만 아니라, 그 내용 자체는 반사회질서적인 것이 아니라고 하여도 법적으로 이를 강제하거나 법률행위에 사회질서의 근간에 반하는 조건 또는 금전적인 대가가 결부됨으로써 그 법률행위가 반사회질서적 성질을 띠게 되는 경우 및 표시되거나 상대방에게 알려진 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우를 포함한다.

또한 반사회성 여부가 논의되는 당해 법률행위와 관련이 있는 다른 일정한 법률행위에 관하여 그 효력을 명문으로 배제하는 강행법규가 있는 경우에는, 그 강행법규가 어떠한 취지에서 나온 것인지, 이들 두 법률행위가 일정한 구체적 생활관계의 맥락에서 일정한 내용으로 사회적·경제적인 연관을 가져서 강행법규에 의한 금지의 취지를 반사회질서의 법률행위라는 법구성을 통하여 다른 법률행위에도 미치게 하는 것이 적절하지 아니한지, 당해 법률행위에 대하여 그 규범내용이 명확하지 아니한 일반조항인 민법 제103조에 기하여 이를 무효로 함으로 인하여 거래에 부당한 부담을 지우거나 당사자들의 정당한 기대를 저버리게 되는 것은 아닌지 등을 당해 법률행위가 사회질서에 위배되는지 여부를 판단함에 있어서 고려할 수 있고 또 고려하여야 한다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다37251 판결 참조).

나. 1) 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」

으로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다)은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 하면서도(제1조), 임대주택의 임차인 자격을 무주택자로 한정하고 있다. 따라서 구 임대주택법의 입법 목적은 주거 문제를 스스로의 경제력에 의해 해결하기 곤란한 경제적 약자 계층에게 생활에 필수적이고 기본적인 조건인 주거기반을 제공하여 주거생활을 안정시키기 위한 것으로 볼 수 있다(헌법재판소 2015. 11. 26. 선고 2014헌바416 결정 참조). 구 임대주택법은 이러한 목적을 달성하기 위하여 임대주택의 임차인 자격과 선정 방법, 임대보증금, 임대료 등 임대 조건에 관한 기준을 대통령령으로 정하도록 규정하는 한편(제20조), 임대유기기간이 경과한 후 공공건설임대주택을 분양하는 경우 임차인에게 우선 분양전환하여야 하며, 그 분양전환의 방법·절차·가격 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하고 있다(제21조).

2) 구 임대주택법 제19조는 원칙적으로 임대주택 임차인의 임차권 양도를 금지하되, 예외적으로 임차권의 양도를 허용하면서 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」으로 전부 개정되기 전의 것) 제18조 제1항에서 정한 바와 같이 임차인의 세대구성원 모두가 임대주택 입주 후 근무, 생업 또는 질병 치료 등의 사유로 다른 시·군·구로 주거를 이전하는 등의 경우에 한하여 임대사업자의 동의를 얻어 무주택 세대구성원에게 임차권을 양도하는 것을 허용하고 있다. 이와 같이 구 임대주택법 등 관련 법령이 예외적으로 임차권의 양도를 허용하면서 그 요건으로 양수인이 '무주택 세대구성원'일 것을 정한 취지는 국민의 주거안정을 위해 공급되는 임대주택이 투기 또는 투자 목적으로 거래되는 것을 사전에 차단하여 실제 주거 수요를 충족시킴으로써 무주택 서민의 주거권을 확보하려는 데에 있

다(대법원 2022. 10. 27. 선고 2020다266535 판결 참조).

3) 구 임대주택법 제21조 제1항은 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 공공건설 임대주택을 분양전환할 때 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인(제1호), 제19조 단서에 따라 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인(제3호) 등으로 우선 분양전환 대상자의 자격요건을 제한하고 있다. 이러한 구 임대주택법 제21조 제1항의 분양전환 제도는 공공의 재원이 투입된 임대주택을 일정 기간 거주한 무주택자인 임차인으로 하여금 우선적으로 분양받도록 하여 주거를 마련할 기회를 보장한다는 면에서 보호법익의 공익적 성격이 강하다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2016다252560 판결 참조).

다. 원심판결 이유와 적법하게 채택된 증거에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

1) 피고는 2009. 11. 12.경 원고 명의로 한국토지주택공사에 임대차보증금 잔금을 납부하고 이 사건 아파트에 입주하여 그때부터 현재까지 그곳에 거주하고 있다. 또한 피고는 2009. 11. 23. 원고의 계좌로 원고가 이미 납부한 계약금 상당액을 송금하였다.

2) 피고는 이 사건 아파트에 입주하기 전인 2009. 10. 7. 화성시에 있는 피고 소유의 아파트를 타인에게 매도하고, 2009. 11. 16. 매수인 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) 원고는 2010. 3. 28.경 이 사건 아파트를 주소로 하여 전입신고를 하고 그 주민등록을 유지하여 왔으나, 실제로 이 사건 아파트에서 거주한 적은 없다. 한편, 피고는 2011. 12.경부터 원고가 이 사건 아파트를 분양전환 받기 전까지 원고의 계좌를 이용하여 이 사건 아파트의 차임, 관리비 등을 납부하였다.

4) 이 사건 매매계약에는 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를

마칠 때까지 원고의 주민등록을 현재 상태로 유지한다는 특약사항이 포함되어 있다. 또한 이 사건 매매계약 체결 당시 원고는 '장차 이 사건 아파트의 소유권 이전이 가능하게 될 때 시세 등락에 관계없이 이미 지급받은 매매대금 이외에 별도의 금전청구를 하지 않고 피고에게 소유권을 이전하겠다.'는 내용의 이행각서, 권리포기각서 등을 작성함과 아울러, 원고의 위와 같은 의무 이행을 담보하기 위한 약속어음 공정증서의 작성에 필요한 서류를 마련하여 이를 피고에게 교부하였다.

라. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

1) 원고는 늦어도 피고가 임대차보증금 잔금을 납부하고 이 사건 아파트에 입주한 2009. 11. 12.경에는 피고에게 이 사건 아파트의 임차권을 양도한 것으로 보인다. 그런데 원래의 임차인인 원고는 이 사건 아파트에 입주한 적이 없고, 피고는 원고로부터 임차권을 양도받을 당시 자기 소유의 아파트를 소유하고 있었으며, 한국토지주택공사가 위 임차권 양도에 동의하였다는 사정도 엿보이지 않는다. 결국 원고와 피고 사이에 이루어진 임차권 양도계약은 강행법규인 임차권의 양도에 관한 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정들에 위반되어 그 효력을 인정할 수 없다(대법원 2022. 10. 27. 선고 2020다266535 판결 참조).

2) 원고는 원심에서 제출한 항소이유서 등을 통해 이 사건 매매계약이 반사회질서 법률행위로서 무효라고도 주장하였으나, 원심은 이에 관한 명시적인 판단 없이 이 사건 매매계약의 취지는 이 사건 아파트가 분양전환으로 원고의 소유가 되는 것을 전제로 피고에게 그 소유권을 이전하는 내용イ어서 강행규정에 위반되지 않는다고 판단하는 데 그쳤다.

3) 그러나 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 이루어진 이 사건 아파트의 임

차권 양도계약은 임대주택의 임차권 양도에 관한 강행법규에 위반되어 무효이다. 그리고 피고는 위와 같이 임차권을 적법·유효하게 양도받지 못한 채로 이 사건 아파트에 거주하던 중에 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그런데 이 사건 매매계약은 원고와 피고가 통모하여 임대임무기간 중 원고가 이 사건 아파트에 계속 거주한 것처럼 거짓 외관을 만들고 분양전환 시점까지 주민등록을 유지하다가 이 사건 아파트를 분양전환 받은 다음 피고에게 그 소유권을 이전하기로 하는 내용을 포함한다.

4) 앞서 본 바와 같은 경위와 내용으로 체결된 이 사건 매매계약은 위 임차권 양도계약 및 분양전환계약과 일련의 과정 속에 이루어진 계약으로서, 전체적으로 보아 공공건설임대주택의 임차권 양도와 분양전환에 관한 구 임대주택법 등 관련 법령의 입법 목적을 본질적으로 훼손하여 무주택 서민이 미리 정해진 기준과 절차에 따라 공공건설임대주택을 공급받고 우선적으로 분양전환 받을 기회를 빼앗는 결과를 가져오므로, 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효라고 볼 여지가 상당하다.

마. 그럼에도 원심은 이를 제대로 살피지 아니한 채 판시와 같은 사정만으로 이 사건 매매계약의 효력을 인정하고 말았으니, 이러한 원심의 판단에는 반사회질서 법률행위에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

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

재판장 대법관 노태악

 대법관 서경환

주 심 대법관 신숙희

 대법관 마용주