

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2024도2871 민간임대주택에관한특별법위반
피 고 인 피고인 1 외 1인
상 고 인 피고인들
변 호 인 변호사 배석기(피고인 모두를 위하여)
원 심 판 결 부산지방법원 2024. 1. 26. 선고 2022노2321 판결
판 결 선 고 2025. 8. 28.

주 문

상고를 모두 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

「민간임대주택에 관한 특별법」(2020. 6. 9. 법률 제17452호로 개정되어 2020. 12. 10. 시행되기 전의 것, 이하 '구 민간임대주택법'이라 한다)은 조합원의 재산권을 보호하고 협동조합형 임대주택사업 추진의 투명성을 제고하기 위하여, 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의

주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합(이하 '민간임대협동조합'이라 한다)이나 그 발기인이 조합원을 모집하려는 경우 해당 민간임대주택 건설대지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고할 의무를 부과하고 있고(제5조의2 제1항), 그 신고의무를 위반한 자를 처벌하고 있다(제65조 제2항 제1호).

그런데 구 민간임대주택법은 신고의무자인 민간임대협동조합이 '일정 호수 이상의 주택 공급을 목적으로 설립'될 것을 요구하고 있을 뿐이고, 그 목적을 구체적으로 실현하는 '주택 공급의 방식'에 대해서는 따로 정하고 있지 않다. 따라서 조합의 정관상 목적, 조합 가입계약·조합원 모집공고의 취지 및 내용, 조합 외에 별도의 임대사업자 등을 두는 경우 조합이 해당 임대사업자 등과 체결하였거나 체결할 예정인 계약의 취지 및 내용 등을 종합하여, 민간임대협동조합이 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급하는 것을 실질적인 목적으로 하여 설립되었다고 볼 수 있다면, 이와 같은 민간임대협동조합은 조합 스스로가 직접적인 임대 당사자인지 여부와 관계없이 구 민간임대주택법 제5조의2 제1항에서 정한 조합원 모집 신고의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

같은 취지에서 원심은 피고인 2 조합이 구 민간임대주택법 제5조의2 제1항에서 정한 '주택 공급을 목적으로 하는 민간임대협동조합'에 해당함을 전제로, 피고인들이 신고 없이 조합원을 모집하였다는 내용의 이 사건 공소사실을 유죄로 판단하였다. 원심 판결 이유를 앞서 본 법리와 적법하게 채택된 증거에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 구 민간임대주택법 제5조의2 제1항에서 정한 민간임대협동조합에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

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

재판장 대법관 이숙연 _____

 대법관 이흥구 _____

주 심 대법관 오석준 _____

 대법관 노경필 _____