

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025다220178 부당이득금반환  
원고, 피상고인 별지 원고 명단 기재와 같다(원고 1 외 777명).  
원고들 소송대리인 변호사 박홍규  
피고, 상고인 주식회사 ○○○  
소송대리인 법무법인 아이엠케이 해자현(담당변호사 안기환)  
환 송 판 결 대법원 2023. 12. 14. 선고 2023다209519 판결  
원 심 판 결 서울고등법원 2025. 11. 5. 선고 2023나2060019 판결  
판 결 선 고 2026. 4. 30.

주 문

원심판결 중 피고의 원고 678에 대한 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등 법원에 환송한다.

피고의 나머지 상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 피고의 원고 678을 제외한 나머지 원고들에 대한 상고로 생긴 부분은 피 고가 부담한다.

## 이 유

### 1. 원고 678에 대한 상고이유에 관한 판단

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

1) 원고 678은 2005. 12. 26. 경남 의령군 (주소 생략) (이하 '이 사건 다른 주택'이라고 한다)에 관하여 2005. 12. 12. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 경료하였다.

2) 원고 678은 2007. 2. 22. 종전 입주자가 퇴거함으로써 피고에게 명도된 임대주택(이하 '명도세대'라고 한다)인 이 사건 아파트 (동·호수 생략)(이하 '이 사건 임대주택'이라고 한다)에 관하여 입주자모집공고나 선착순의 방법이 아닌 개별적 계약 방식으로 피고와 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고 2007. 3. 5. 이 사건 임대주택에 전입신고를 마쳤다.

3) 원고 678은 2013. 6. 27. 이 사건 다른 주택에 관하여 2013. 6. 25. 자 합의해제를 원인으로 하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 경료하였다.

4) 원고 678은 2024. 1. 15. 피고와 이 사건 임대주택에 관하여 분양전환계약을 체결하였다.

### 나. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 원고 678이 구 임대주택법(2014. 5. 28. 법률 제12704호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제21조 제1항 제1호에 따른 우선 분양 전환 요건을 갖추었다고 판단하였다. 원고 678은 임대차계약 체결일부터 분양전환계약 체결일 사이에 이 사건 다른 주택에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 경료한 바 있으나 합의해제를 원인으로 이 사건 소유권이전등기를 말소하였으므로, 임대차계약 체결

일부러 분양전환계약 체결일까지 계속 무주택자로서 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호가 명도세대 임차인에게 요구하는 무주택 요건을 모두 충족하였다.

#### 다. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 가) 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호는 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인을 우선 분양전환 대상자로 규정하고 있다.

구 「임대주택법 시행령」(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제11조 및 구 「임대주택법 시행규칙」(2007. 3. 27. 건설교통부령 제553호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조의4 제1항에 의하여 공공건설임대주택의 임차인의 자격 및 선정방법에 관하여는 구 「주택공급에 관한 규칙」(2007. 8. 24. 건설교통부령 제577호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)이 정하는 바에 의하는데, 구 「주택공급에 관한 규칙」은 제4조 제1항과 제2항에서 국민주택 등의 공급대상을 입주자모집공고일 현재 당해 주택 건설지역에 거주하는 세대주로서 입주자모집공고일부터 입주 시까지 무주택세대주로 한정하고, 나아가 제21조의2 제1항과 제3항에서 사업주체에게 국민주택 등의 입주자를 선정하는 경우 입주 대상으로 선정된 자에 대하여 주택전산망을 이용한 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 건설교통부장관에게 의뢰할 것과 함께 이러한 전산검색 결과 부적격자로 판정된 자에 대하여는 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류 등을 제출하도록 하여 공급자격의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 확정할 것을 의무사항으로 부과하고 있다. 구 「임대주택법 시행규칙」 제2조의4 제2항과 제4항은 임대사업자에게 공공건설임대주택에 대하여 임대차계약의 체결 시 미리 구 「주택공급에 관한 규칙」 제21조의2 규정에 의한 전산검색을 의뢰하도록 하고, 전산검색 결과 공공건설임

대주택을 임대받을 자격이 없는 경우에는 공공건설임대주택을 임대하여서는 아니 된다고 정하고 있다.

나) 이러한 임대주택 입주자의 선정 요건 및 임대주택 분양전환 대상자의 자격 요건, 입주자 선정 시 사업주체에게 부여된 확인의무 등에 관한 규정 내용과 구 임대주택법의 입법 취지 등을 종합하면, 사업주체는 명도세대에 관하여 입주자모집공고나 선착순의 방법이 아닌 개별적 계약 방식으로 임대차계약을 체결하는 경우 미리 입주 대상자의 무주택 여부를 확인한 후 임대차계약을 체결하여야 하므로, 명도세대 임차인에 대한 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호의 무주택 요건은 명도세대 임차인이 임대차계약을 체결한 날부터 갖추고 있어야 한다. 따라서 임대차계약 체결 당시 명도세대 임차인이 다른 주택을 소유하고 있었다면 구 임대주택법 제21조 제1항 제2호 등 구 임대주택법령에서 허용하는 예외적인 경우에 해당하는 등의 특별한 사정이 없는 한 무주택 요건을 갖추지 못한 것이 되고, 이로써 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호가 정하는 우선 분양전환 대상자의 자격 요건을 갖추지 못한 것이 된다. 이와 같이 명도세대 임차인이 임대차계약 체결 당시 다른 주택의 소유로 무주택 요건을 갖추지 못하여 우선 분양전환 대상자에 해당하지 않게 된 이상 그 이후 임차인이 합의해제를 원인으로 다른 주택의 소유권을 상실하게 되었다고 해도 우선 분양전환 대상자의 자격 요건이 회복된다고 할 수 없다.

2) 이러한 법리에 비추어 원심판결 이유를 살펴본다.

원고 678은 2005. 12. 26. 이미 이 사건 다른 주택에 관하여 매매를 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기를 경료한 상태에서 2007. 2. 22. 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 원고 678은 이 사건 다른 주택의 소유로 인하여 이 사건 임대차계약 체결 당시 무

주택 요건을 갖추지 못함으로써 특별한 사정이 없는 한 명도세대 임차인으로서 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호가 정하는 우선 분양전환 대상자의 자격 요건을 갖추지 못하였다고 볼 여지가 크다. 이처럼 원고 678이 우선 분양전환 대상자에 해당하지 않게 된 이후에는 합의해제를 원인으로 이 사건 다른 주택에 관한 소유권을 상실하였더라도 원고 678의 우선 분양전환 대상자의 자격이 회복된다고 할 수 없다.

그럼에도 원심은 이 사건 소유권이전등기가 합의해제를 원인으로 말소되었다는 이유로 원고 678이 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호를 근거로 한 우선 분양전환 대상자에 해당한다고 판단하였다. 이러한 원심판단에는 임대주택의 우선 분양전환 대상자의 자격에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

## 2. 원고 678을 제외한 나머지 원고들에 대한 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. ① 분양전환가격의 산정기초가 되는 건축비는 표준건축비의 범위 내에서 실제 투입된 건축비를 의미한다. ② 이 사건 아파트에 관하여 실제 투입된 건축비는 피고가 신고한 취득세 과세표준을 근거로 하되 취득세 과세표준에서 제외 또는 누락된 비용을 추가하는 방법으로 산정할 수 있는데 피고가 주장하는 미술장식품 설치비, 도로 공사비, 조경 공사비, 재료비에 대한 부가가치세, 모델하우스 설치비 등이 피고가 신고한 취득세 과세표준에서 제외되거나 누락된 것으로 보기 어렵다. ③ 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호의 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 임차인은 분양전환 당시까지 소유주택을 처분하여 무주택자가 되면 우선 분양전환 대상자에 해당한다. ④ 원고 678을 제외한 나머지 원고들은 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호 또는 제4호를 근거로 우선 분양전환을 받기 위해 갖추어야 할 계속거주 요건을 갖추었다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 위와 같은 원심판단에 상고이유 주장과 같이 문언해석의 한계, 논리와 경험의 법칙, 대법원 환송판결의 기속력, 부당이득 사건에서 부당이득액에 대한 주장·증명책임, 실제 건축비 산정, 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호 또는 제4호의 계속거주 요건, 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호의 무주택 요건 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

### 3. 결론

원심판결 중 피고의 원고 678에 대한 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고의 나머지 상고를 모두 기각하고, 상고비용 중 피고의 원고 678을 제외한 나머지 원고들에 대한 상고로 생긴 부분은 피고가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            임상필

주    심            대법관            오경미

                      대법관            권영준

                      대법관            박영재

(별지 원고명단 생략)