

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2016다252560 소유권이전등기 등

원고, 피상고인 겸 상고인

원고 1 외 2인

원고, 상고인

원고 2 외 2인

원고들 소송대리인 법무법인 정세
담당변호사 최진환 외 2인

피고, 피상고인

피고 1 외 6인

피고, 상고인 겸 피상고인

피고 2 외 2인

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 정률 외 1인

원 심 판 결

서울고등법원 2016. 8. 23. 선고 2015나2034572 판결

판 결 선 고

2021. 9. 30.

주 문

1. 원심판결 중 분양전환에 관한,

가. 원고 3, 원고 의료법인 음성소망의료재단의 청구 부분,

나. 원고 1의 피고 2에 대한 제1 예비적 청구 중 위 피고 패소 부분과 피고 주식회

사 반석주택, 안성시에 대한 제3 예비적 청구 부분,

다. 원고 4, 원고 5의 피고 5, 피고 7에 대한 각 주위적 청구 중 소유권이전등기 청구에 관한 위 피고들 패소 부분, 위 피고들에 대한 제1 예비적 청구 부분, 피고 주식회사 반석주택, 안성시에 대한 제3 예비적 청구 부분을

각 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

2. 가. 분양전환과 관련하여, ① 원고 2의 상고, ② 원고 1의 주위적 청구와 제1, 2 예비적 청구에 관한 상고와 ③ 원고 4, 원고 5의 주위적 청구와 제2 예비적 청구에 관한 상고를 모두 기각한다.

나. 임대보증금과 임대료에 관한 원고들의 피고 주식회사 반석주택, 안성시에 대한 상고를 모두 기각한다.

3. 원고 2의 상고로 인한 상고비용은 위 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유 제출기간이 지난 다음 제출된 참고서면들은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안 개요와 쟁점

가. 원심이 인용한 제1심 판결의 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

(1) 피고 주식회사 반석주택(이하 '피고 반석주택'이라 한다)은 2002년경 임대의무기간 5년의 공공건설임대주택인 이 사건 임대사업아파트를 건설하여, 그 무렵 원심판결 별지 표1 기재 아파트를 원고들에게 각각 임대하였다(이하 원고들이 각 임차한 아파트를 '원고 1 임차 세대'와 같이 지칭한다).

(2) 피고 반석주택은 임대 의무기간이 지난 2010년 또는 2011년 이 사건 임대사업자 파트에 관하여 피고 안성시로부터 분양전환승인을 받은 다음, 2011. 12.경 원고들 임차 세대에 관하여 원심판결 별지 표1과 같이 피고 2, 피고 5, 피고 7, 피고 3, 피고 4, 피고 8(이하 '피고 매수인들'이라 한다)에게 분양전환하는 계약을 체결한 뒤 피고 매수인들 앞으로 소유권이전등기를 해주었다.

나. 원고들은 자신들이 임차한 세대를 우선분양전환받을 권리가 있고 피고 반석주택으로부터 원고들 임차 세대를 매수한 피고 매수인들이 원고들에 대한 우선분양전환의무를 승계하였다고 주장하면서 이 사건 소를 제기하였다.

원심은 원고 1, 원고 4, 원고 5에게 각 임차 세대에 관한 우선분양전환권이 있고, 이를 분양받은 피고 2, 피고 5, 피고 7(이하 '피고 2 등'이라 한다)은 피고 반석주택의 임대사업자 지위를 승계하였으므로 위 원고들에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 판단하였다.

다. 이 사건의 주된 쟁점은 공공건설임대주택에 관하여 우선분양전환권 있는 임차인이 있는데도 임대사업자가 이를 제3자에게 분양전환한 경우 그러한 분양전환계약이 유효한지와 그 경우 제3자가 임대사업자의 분양전환의무를 승계하는지 여부이다.

2. 원고들의 우선분양전환권 존재 여부

가. 원고 1, 원고 5(피고 2 등 상고이유 제2점)

원심은 다음과 같은 이유로 원고 1, 원고 5에게 우선분양전환권이 있다고 판단하였다. 구 임대주택법(2014. 5. 28. 법률 제12704호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제21조 제2항, 구 임대주택법 시행령(2014. 7. 16. 대통령령 제25483호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제3조 제1항에 따르면, 임대사업자가 1년 6개월을 초과하여 국민주택기

금 용자금에 대한 이자를 내지 않은 경우 분양전환 당시 해당 임대주택에 거주하는 임차인은 유주택자라도 우선분양전환권이 있다. 임대사업자인 피고 반석주택은 이 사건 임대사업아파트를 분양전환할 당시 1년 6개월을 초과하여 국민주택기금 용자금에 대한 이자를 납부하지 않은 상태에 있었다. 따라서 유주택자인 임차인들에게도 우선분양전환권이 있다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단에 상고이유 주장과 같이 구 임대주택법 제21조 제2항에서 정하는 '임대사업자의 부도등'의 의미와 요건에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

나. 원고 2(원고들 상고이유 제1점)

원심은 다음과 같은 이유로 원고 2에게 우선분양전환권이 없다고 판단하였다. 구 임대주택법 제21조 제2항에서 정한 '분양전환 당시 해당 임대주택에 거주하는 임차인'이란 분양전환 당시까지 임차인 본인이 직접 거주하거나 당초 임차인과 동거하던 세대구성원 일부가 그 기간 동안 계속 거주하는 경우에 그 임차인을 뜻한다. 원고 2가 분양전환 당시 다른 곳에 살면서 장인이 거주하도록 한 것은 구 임대주택법 제19조에서 금지하는 전대에 해당하므로 원고 2는 우선분양전환권이 없다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 구 임대주택법상 우선분양전환권에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

다. 원고 3, 원고 의료법인 음성소망의료재단(원고들 상고이유 제1점)

(1) 구 임대주택법 제21조 제7항은 임대사업자가 분양전환승인을 받은 다음에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 않은 경우에는 임대사업자가 해당 임대주택을

분양전환가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다고 정하고 있다. 위 규정의 문언과 입법 취지 등을 고려하면, 분양전환승인일 이후로서 임차인이 임대사업자로부터 분양전환승인에 따라 분양전환신청을 할 것을 적법하게 안내받거나 통보받은 날부터 6개월이 지나도록 분양전환에 응하지 않은 경우에는 임차인의 우선분양전환권이 소멸하여 임대사업자가 해당 임대주택을 제3자에게 매각할 수 있으나(대법원 2014. 6. 26. 선고 2014다4880, 4897, 4903 판결 등 참조), 그러한 요건을 갖추지 않은 경우에는 임차인의 우선분양전환권이 소멸하지 않는다.

(2) 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다. 원고 3과 원고 의료법인 음성소망의료재단(이하 '원고 법인'이라 한다)이 임차한 아파트는 1, 2차 분양전환승인 세대에 포함되지 않았고 2011. 12. 2. 비로소 분양전환승인이 되었다. 피고 반석주택은 그로부터 한 달이 채 지나기 전인 2011. 12. 28.과 같은 달 30일 위 원고들 임차 세대에 관하여 피고 4, 피고 8과 각각 분양전환계약을 체결하고 2012. 1. 16. 위 피고들 앞으로 소유권이전등기를 하였다.

원고 3과 원고 법인은 분양전환승인 후 6개월 이상 분양전환신청에 응하지 않았다고 볼 수 없음이 명백하므로, 위 원고들의 우선분양전환권이 소멸하였다고 할 수 없다.

그런데도 원심은 위 원고들이 2009. 8.경부터 같은 해 12월경까지 피고 반석주택으로부터 분양전환신청에 관한 안내를 받았고 원고 3은 2010. 4. 9.에, 원고 법인은 2011. 7. 11.에 피고 반석주택과 다시 임대차계약을 체결하였다는 이유로 위 원고들이 분양전환을 희망하지 않아 우선분양전환권이 소멸하였다고 판단하여 위 원고들의 청구를 모두 받아들이지 않았다. 원심판결에는 구 임대주택법 제21조 제7항에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

3. 원고 1과 피고 반석주택 사이에 분양전환합의가 존재하는지 여부(원고들 상고이유 제2점)

원심은 원고 1과 피고 반석주택 사이에 분양전환계약이 체결되었다고 인정하기 부족하다고 판단하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 구 임대주택법상 분양전환합의의 성립에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 원고 1, 원고 4, 원고 5의 제2 예비적 청구 각하 부분

원고 1, 원고 4, 원고 5는 원심판결 중 위 원고들의 제2 예비적 청구에 관한 소를 각하한 부분에 대해서도 상고를 제기하였으나, 상고장에 상고이유를 적지 않고 상고이유서에도 불복이유를 적지 않았다.

5. 원고 1의 피고 2에 대한 제1 예비적 청구와 원고 4, 원고 5의 피고 5, 피고 7에 대한 각 주위적 청구 중 소유권이전등기 청구 부분(원고들 상고이유 제3~5점, 피고 2 등 상고이유 제1, 3점)

가. 피고 2 등의 분양전환계약이 유효한지에 관한 판단의 필요성

원심은 우선분양전환권자가 있는데도 그 임대주택을 제3자에게 분양전환한 경우 수분양자들이 임대사업자의 우선분양전환의무를 승계한다고 판단하여, 원고 1의 피고 2에 대한 제1 예비적 청구와 원고 4, 원고 5의 피고 5, 피고 7에 대한 각 주위적 청구 중 소유권이전등기 청구 부분을 일부 받아들였다. 피고 2 등의 상고이유 제3점은 임대주택을 분양전환받은 수분양자들은 우선분양전환의무를 승계하지 않는다는 취지이다.

이 부분 상고이유 주장에 관하여 판단하기 위해서는, 구 임대주택법 제21조에 반하

는 피고 반석주택과 피고 2 등 사이의 분양전환계약이 유효한지에 관하여 먼저 살펴볼
아야 한다. 피고 2 등이 피고 반석주택의 분양전환의무를 승계하기 위해서는 그들 사
이의 분양전환계약과 그에 따른 소유권 이전이 유효하다는 점이 전제되어야 하기 때문
이다.

나. 임대사업자의 임차인에 대한 우선분양전환의무를 정한 구 임대주택법 제21조 제
1항, 제2항이 강행규정인지 여부

(1) 계약 등 법률행위의 당사자에게 일정한 의무를 부과하거나 일정한 행위를 금지
하는 법규에서 이를 위반한 법률행위의 효력을 명시적으로 정하고 있는 경우에는 그
규정에 따라 법률행위의 유효·무효를 판단하면 된다. 법률에서 해당 규정을 위반한 법
률행위를 무효라고 정하고 있거나 해당 규정이 효력규정이나 강행규정이라고 명시하고
있으면 이러한 규정을 위반한 법률행위는 무효이다.

이와 달리 이러한 규정을 위반한 법률행위의 효력에 관하여 명확하게 정하지 않은
경우에는 규정의 입법 배경과 취지, 보호법익과 규율대상, 위반의 중대성, 당사자에게
법규정을 위반하려는 의도가 있었는지 여부, 규정 위반이 법률행위의 당사자나 제3자
에게 미치는 영향, 위반행위에 대한 사회적·경제적·윤리적 가치평가, 이와 유사하거
나 밀접한 관련이 있는 행위에 대한 법의 태도 등 여러 사정을 종합적으로 고려해서
효력을 판단해야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결, 대법원 2018. 10.
12. 선고 2015다256794 판결 등 참조).

(2) 구 임대주택법에 따르면, 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 국민주택기금의
자금을 지원받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 공공건설임대주택
을 분양전환할 때에는 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인

등에게 우선분양전환해야 한다(제21조 제1항). 나아가 임대사업자가 어음교환소의 거래 정지처분을 받거나 국민주택기금 용자금 이자를 1년 6개월을 초과하여 연체한 경우 등 일정한 경우에는 임차인의 주택 소유 여부와 관계없이 분양전환 당시 해당 임대주택에 거주한 임차인에게 우선분양전환해야 한다(제21조 제2항, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다84335 판결 참조). 임대사업자는 공공건설임대주택을 분양전환하고자 할 때에는 시장·군수·구청장(이하 '시장 등'이라 한다)의 분양전환승인을 받아야 하고(제21조 제3항), 분양전환승인을 받은 이후에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 않은 경우에만 해당 임대주택을 분양전환가격으로 국토교통부령이 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다(제21조 제7항). 구 임대주택법 제21조를 위반하여 임대주택을 분양전환하면 형사처벌 대상이 된다(제41조 제4항 제6호).

(3) 구 임대주택법 제21조 제1항, 제2항은 임대사업자에게 임대주택을 임차인에게 우선분양전환할 의무를 부과하면서도, 임대사업자가 이를 위반하여 임대주택을 임차인 아닌 제3자에게 분양전환한 경우에 그 법률행위의 효력에 관하여 명확하게 정하지 않고 있다. 구 임대주택법의 입법 취지와 보호법익, 위반행위의 중대성과 비난가능성, 거래안전에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하면, 공공건설임대주택의 임대사업자의 우선 분양전환의무에 관한 구 임대주택법 제21조 제1항, 제2항은 강행규정에 해당하고, 이를 위반하여 임대사업자가 우선분양전환권이 있는 임차인이 있음에도 임대주택을 제3자에게 분양전환한 경우 그 분양전환계약은 사법적(私法的)으로 무효라고 보아야 한다. 구체적인 이유는 다음과 같다.

(가) 구 임대주택법은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 하고 있다(제1조). 이러한 입법목적은 달성하기 위하여 구 임대주택법은

임대사업자에게 국민주택기금의 장기저리 용자(제5조), 공공택지 우선 공급(제10조), 미분양 주택 우선 공급(제12조) 등 각종 지원을 하고, 그 밖에도 다른 법률에 따라 임대주택의 용적률 완화, 세금 감면 등 혜택을 부여한다. 이에 상응하여 임대사업자에게 각종 의무가 부과되는데, 임대사업자는 임대의무기간 동안 임대주택을 매각할 수 없고(제16조), 일정한 임대주택에 대해서는 분양전환 전까지 제한물권 설정이 금지되며(제18조), 임대조건에 관하여 시장 등의 감독 대상이 되고(제26조), 임대차계약의 해제·해지·갱신 거절은 법에서 정한 사유가 있는 경우에만 가능하다(제27조). 나아가 국민주택기금·공공택지 등 공공의 재원을 지원받아 건설된 공공건설임대주택의 임대사업자는 임대보증금에 관한 보증 가입의무(제17조), 임차인의 자격과 선정 방법, 임대보증금, 임대료 등 임대조건에 대한 제한(제20조), 임대의무기간 경과 후 분양전환 대상자·절차·가격 제한(제21조) 등 공공의 재원이 투입되지 않은 민간건설임대주택 등에 비하여 더 많은 규제가 부과된다. 구 임대주택법은 이러한 규정들을 통하여 주거 문제를 스스로 해결하기 어려운 경제적 취약 계층에 장기간 거주 가능한 주거를 안정적으로 제공하고 주거 마련의 기회를 제공한다.

(나) 공공건설임대주택의 임차인이 임대주택을 시세보다 저렴한 가격에 우선적으로 분양전환받을 수 있는 권리는 임차권 못지않게 중요한 권리로 인식되어 왔고, 구 임대주택법은 이러한 임차인의 우선분양전환권을 실질적으로 보장하는 방향으로 수차례 개정되었다.

구 임대주택건설촉진법(1993. 12. 27. 법률 제4629호로 임대주택법으로 전부개정되기 전의 것)에는 우선분양전환에 관한 규정이 없었고, 시행규칙에만 관련 규정이 있었으며 [구 임대주택건설촉진법 시행규칙(1994. 11. 2. 건설부령 제568호로 구 임대주택법 시

행규칙으로 전부개정되기 전의 것) 제10조], 이를 위반할 경우 제재 규정도 없었다.

1993년 구 임대주택법 전부 개정 시 임대 의무기간 경과 후 건설임대주택을 매각할 때 무주택세대주에게 우선 매각하여야 한다는 규정을 법률에 두었고(제15조), 2002. 12. 26. 법률 개정 시에는 제15조를 위반한 경우 형사처벌하는 규정을 신설하였다(제22조 제5호). 2008. 3. 21. 구 임대주택법을 전부 개정하면서 임차인의 우선분양 전환권을 실질적으로 보장하기 위한 규정을 대폭 신설하였다. 시장 등의 분양전환승인제도를 도입하여(제21조 제3항) 분양전환 관련 규정 준수 여부에 대한 통제를 강화하였다. 종전에는 임대인이 분양전환을 지연하여도 임차인에게 별다른 대응책이 없었는데, 임차인들도 직접 분양전환승인을 신청할 수 있고(제21조 제5항), 분양전환승인 후 임대인이 분양전환에 응하지 않으면 임차인이 매도청구권을 행사할 수 있게 되었다(제21조 제8항). 또한 임대사업자는 임차인들이 분양전환승인 후 6개월 이상 분양전환에 응하지 않은 경우에만 임대주택을 제3자에게 매각할 수 있게 되었다(제21조 제7항).

(다) 이와 같이 구 임대주택법은 경제적 취약 계층의 주거생활 안정을 목적으로 하고, 그중에서도 특히 구 임대주택법 제21조는 공공의 재원이 투입된 임대주택을 임차인이 우선적으로 분양받아 주거를 마련할 기회를 보장한다는 면에서 보호법익의 공익적 성격이 강하다. 임대사업자가 각종 지원과 혜택을 받고도 그에 상응하는 의무를 위반하여 임차인의 우선분양전환권을 침해하는 것은 위반행위가 중대하고 비난가능성이 크며, 임차인이 임대사업자를 상대로 손해배상을 구하더라도 임대사업자가 무자력인 경우에는 임차인이 손해를 전보받지 못하게 된다.

이와 같이 임대사업자가 임대주택을 제3자에게 분양전환한 경우 그 계약이 유효하다고 하면 임차인의 우선분양전환권을 침해하고 구 임대주택법의 입법 취지를 근본적으

로 훼손할 우려가 있다. 따라서 임대사업자에게 형사적 제재를 하는 것만으로는 부족하고, 이러한 입법 취지를 사법적 법률관계에서도 관철시켜 계약을 무효로 볼 필요가 있다.

대법원은 임차인을 보호하기 위한 구 임대주택법 규정을 강행규정으로 보아 위반행위가 사법적으로 무효라고 본 예가 많다. 임대사업자가 임대의무기간 경과 전에 임대주택을 매각하는 것은 구 임대주택법의 입법 취지를 근본적으로 훼손하여 사법상으로 무효라고 하였고(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다11046 판결 참조), 공공건설임대주택의 임대보증금과 임대료의 상한을 정한 규정은 법령의 목적과 입법 취지 등에 비추어 그에 반하는 약정의 사법적 효력을 제한하는 효력규정으로 보아야 한다고 하였다(대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결 등 참조). 특히 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에 관한 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정들은 강행법규이므로 산정기준에 따른 금액을 초과한 가격으로 체결된 분양전환계약은 그 초과하는 범위 내에서 무효라고 하였다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결, 대법원 2020. 8. 27. 선고 2016다26198 판결 등 참조). 이 사건과 같이 임대사업자가 임대주택을 임차인이 아닌 제3자에게 매각하는 것은 임대주택을 임차인에게 분양전환하면서 적정 가격을 준수하지 않은 것보다 그 위반의 정도나 비난가능성이 훨씬 크다고 할 수 있다.

(라) 임대주택을 매수하려는 제3자는 계약의 상대방인 임대사업자나 임대주택에 거주하는 임차인 또는 분양전환승인권자인 관할 시장 등을 통하여 해당 주택이 공공건설 임대주택인지 여부, 분양전환승인이 있었는지 여부, 거주 임차인이 무주택자인지 여부 [임대사업자는 구 임대주택법 시행규칙(2015. 12. 29. 국토교통부령 제270호로 전부개

정되기 전의 것, 이하 같다) 제12조 제2항 제4호, 구 「주택공급에 관한 규칙」(2015. 12. 29. 국토교통부령 제268호로 전부개정되기 전의 것) 제21조의2에 따라 분양전환을 하는 경우 임차인의 주택 소유 여부에 관한 전산검색을 국토교통부장관에게 의뢰할 수 있다], 임대사업자에게 부도나 파산과 같은 사실이 발생하여 주택을 소유한 임차인에게도 우선분양전환권이 있는지 여부(임대사업자의 부도 등이 발생하면 국민주택기금 수탁자는 지체 없이 관할 시장 등에게 그 사실을 신고하여야 하고, 시장 등은 임차인에게 부도등 발생사실과 대책을 알리고, 임대차관계, 관리 현황 등 실태를 조사하여야 하며, 임차인대표회의가 구성될 수 있도록 적극 지원하여야 한다. 구 임대주택법 제23조, 제24조, 제30조 참조) 등을 사전에 알아볼 수 있다. 또한 임대사업자가 우선분양전환권 있는 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 않았다는 이유로 구 임대주택법 제21조 제7항에 따라 일반 분양을 실시하는 경우에는 임차인에게 분양전환을 희망하는지 물어보고, 임차인이 이를 희망하는 등 임대사업자와 사이에 분양전환에 관한 다툼이 있는 경우에는 임차인, 임대사업자와 시장 등을 통하여 분양전환승인일, 임대사업자가 임차인에게 분양전환신청을 할 것을 안내·통보하였는지 여부 등을 조사하여 임차인의 우선분양전환권이 소멸하였는지 여부를 사전 조사할 수 있다. 따라서 구 임대주택법 제21조 제1항, 제2항에 반하는 분양전환계약이 무효라고 하더라도 매수인이 예측 불가능한 손해를 입거나 거래안전이 심각하게 침해된다고 볼 수 없다.

(마) 종래 대법원 1997. 6. 13. 선고 97다3606 판결은 임대주택법령을 위반하여 우선 매각 대상자가 아닌 제3자에게 임대주택을 매각하였다는 사정만으로는 그 매매의 사법상 효력이 무효로 되지는 않는다고 판단하였다. 그런데 위 판결은 우선분양전환의무 위반에 관한 형사처벌 규정이 신설되기 이전의 구 임대주택법(1993. 12. 27. 법률 제

4629호로 구 임대주택건설촉진법이 전문 개정된 것)이 적용되었던 사안에 관한 것이다. 그 후 법률이 개정되어 형사처벌 규정뿐만 아니라 분양전환승인제도 등 임차인의 우선분양전환권을 실질적으로 보장하기 위한 여러 규정이 신설되었고 이 사건에는 위와 같이 개정된 법률이 적용되므로, 위 대법원 97다3606 판결은 이 사건에 적용하기에 적절하지 않다.

다. 이 사건에 관한 판단

위 2.에서 보았듯이 피고 반석주택이 피고 2 등과 분양계약을 체결한 세대에는 우선분양전환권이 있는 임차인들이 있으므로, 피고 반석주택이 위 피고들과 체결한 각 분양전환계약은 강행규정인 구 임대주택법 제21조 제1항, 제2항에 반하여 무효이다. 피고 2 등은 임대주택의 소유권을 취득하지 못하였으므로 위 임대주택에 관한 피고 반석주택의 우선분양전환에 관한 의무를 승계할 여지도 없다.

원심이 피고 2 등이 피고 반석주택의 의무를 승계하였음을 전제로 원고 1의 피고 2에 대한 제1 예비적 청구, 원고 4, 원고 5의 피고 5, 피고 7에 대한 주위적 청구 중 소유권이전등기 청구를 일부 인용한 것에는 구 임대주택법 제21조 제1항, 제2항을 위반한 분양전환계약의 효력에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

원고들 상고이유 제3, 4, 5점, 피고 2 등 상고이유 제1, 3점은 모두 피고 반석주택과 위 피고들 사이의 분양전환계약이 유효함을 전제로 하여, 피고 2 등이 피고 반석주택의 분양전환에 관한 의무를 승계하지 않는다거나(피고 2 등 상고이유 제1점), 원고 1, 원고 4, 원고 5가 피고 2 등의 소유권이전등기의무와 상환 이행할 분양전환대금 액수를 다투는 취지이다(원고들 상고이유 제3, 4점, 피고 2 등 상고이유 제3점). 원고들 상고이유 제5점은 피고 2 등의 우선분양전환의무를 이행할 수 없는 경우 피고 반석주택,

안성시를 상대로 손해배상을 구하는 제3 예비적 청구에 관한 것이다. 그런데 위에서 본 것처럼 피고 반석주택과 피고 2 등 사이의 분양전환계약이 무효라고 보는 이상, 이 부분 상고이유는 나아가 판단할 필요 없이 모두 받아들일 수 없다.

6. 임대차계약에 관한 청구(원고들 상고이유 제6점)

원심은, 표준임대보증금의 산정요소인 건설원가는 실제 건축비가 아니라 구 「공공건설임대주택의 표준건축비」(2000. 7. 27. 건설교통부고시 제2000-196호)에 따른 표준건축비를 기준으로 산정해야 한다는 이유로, 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장을 받아들이지 않았다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 표준임대보증금 산정에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

7. 파기 범위

원심판결 중 분양전환에 관한 원고 3, 원고 의료법인 음성소망의료재단의 청구 부분은 위 원고들에게 우선분양전환권이 없다는 전제에서 원고들의 청구를 모두 기각한 것으로, 위 원고들의 상고가 이유 있으므로 모두 파기해야 한다.

원고 1의 피고 2에 대한 제1 예비적 청구 중 위 피고 패소 부분은 위 5.에서 본 것처럼 직권으로 파기해야 한다. 마찬가지로 원고 4, 원고 5의 피고 5, 피고 7에 대한 각 주위적 청구 중 소유권이전등기 청구에 관한 위 피고들 패소 부분도 파기하여야 하고, 위 청구들과 불가분적으로 결합된 위 피고들에 대한 제1 예비적 청구 부분도 함께 파기해야 한다.

원고 1, 원고 4, 원고 5의 피고 반석주택, 안성시에 대한 제3 예비적 청구는 민사소

송법 제70조에서 정한 주관적·예비적 공동소송에 해당한다. 주위적 공동소송인에 대한 원심판결을 파기하는 경우에는 합일확정의 필요에 따라 예비적 공동소송인에 대한 부분도 함께 파기해야 하므로, 원심판결 중 주위적 피고인 피고 2 등에 대한 부분을 파기하는 이상 예비적 피고인 반석주택, 안성시에 대한 제3 예비적 청구 부분도 함께 파기해야 한다.

8. 결론

원심판결 중 분양전환에 관한 ① 원고 3, 원고 의료법인 음성소망의료재단의 청구 부분, ② 원고 1의 피고 2에 대한 제1 예비적 청구 중 위 피고 패소 부분과 피고 반석주택, 안성시에 대한 제3 예비적 청구 부분, ③ 원고 4, 원고 5의 피고 5, 피고 7에 대한 각 주위적 청구 중 소유권이전등기 청구에 관한 위 피고들 패소 부분, 위 피고들에 대한 제1 예비적 청구 부분, 피고 반석주택, 안성시에 대한 제3 예비적 청구 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송한다. 분양전환과 관련한 ① 원고 2의 상고, ② 원고 1의 주위적 청구와 제1, 2 예비적 청구에 관한 상고와 ③ 원고 4, 원고 5의 주위적 청구와 제2 예비적 청구에 관한 상고 및 임대보증금과 임대료에 관한 원고들의 피고 반석주택, 안성시에 대한 상고는 이유 없어 모두 기각하고, 원고 2의 상고로 인한 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 안철상

주 심 대법관 김재형

 대법관 노정희