

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2015다250413 임차권양도에대한동의
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인 동백(담당변호사 조영찬 외 1인)
피고, 상고인 주식회사 광영토건
소송대리인 법무법인 서울 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2015. 11. 11. 선고 2015나2006430 판결
판 결 선 고 2019. 4. 3.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 구 임대주택법 시행령 제18조 제3항의 해석 및 효력에 관하여

구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다)

제19조 본문은 임대주택 임차권의 양도 또는 임대주택의 전대를 원칙적으로 금지하면서, 단서에서 '대통령령으로 정하는 경우로서 임대사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다'라고 규정하고 있다. 이에 따라 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 22. 대통령령 제26749호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항 제1호는 구 임대주택법 제19조 단서의 '대통령령으로 정하는 경우' 중의 하나로서 '공공건설임대주택 임차인의 세대구성원 모두가 임대주택 입주 후 국외로 이주하거나 1년 이상 국외에 머무르게 되어 무주택 세대구성원에게 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대하는 경우'를 규정하고 있다. 또한 같은 조 제2항은 임차권의 양도 또는 임대주택의 전대의 동의를 받으려는 임차인은 위와 같은 사유를 증명하는 자료를 임대사업자에게 제출하여야 한다고 규정하고, 같은 조 제3항은 임대사업자는 위와 같이 제출된 증명 자료 등에 특별한 문제가 없으면 임차인의 임차권 양도 또는 전대 요구를 받아들여야 한다고 규정하고 있다.

원심은 그 판시와 같은 이유로, 구 임대주택법 제19조로부터 '임차권의 양도 또는 전대가 예외적으로 허용되는 사유'를 위임받은 구 임대주택법 시행령 제18조 제3항이 임대사업자의 동의 의무까지 규정한 것은 구 임대주택법의 해석상 가능한 것을 명시한 것에 지나지 않거나 그 입법 취지에 근거하여 이를 구체화한 것으로서 임대사업자의 직업수행 자유 또는 재산권 등을 과도하게 제한하였다고 볼 수 없으므로, 무효라 할 수 없다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결이 상고이유 주장과 같이 법률유보원칙이나 과잉금지원칙에 관한 법리를 오해하여 관련 시행령 조항의 효력에 관한 해석을 잘못 판단하였다고 볼 수 없다.

2. 임차권 양수인 선정권한에 관하여

원심은, 구 임대주택법 등 관련 법령의 취지 및 문언 등에 비추어 임대주택 임차인이 임차권을 양도할 때에 그 양수인을 선정할 수 있다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 임대주택 임차인의 임차권 양수인 선정권한에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

3. 임차권 양수인의 특정 및 주택소유 여부 확인에 관하여

가. 구 임대주택법 제19조의 위임에 따라 예외적으로 임대주택 임차권의 양도 또는 임대주택의 전대가 허용되는 경우를 규정한 구 임대주택법 시행령 제18조 제1항은 특히 다른 임대주택에 비하여 공공성이 크다고 볼 수 있는 공공건설임대주택에 대하여 임차권 양도가 허용되는 사유를 임대주택 임차인의 세대구성원 모두가 임대주택 입주 후 '국외로 이주하거나 1년 이상 국외에 머무를 경우'에 해당되어 '무주택 세대구성원'에게 양도하는 경우 등으로 엄격히 제한하고 있다. 같은 조 제2항은 임차권 양도의 동의를 받으려는 임차인은 위 사유에 해당함을 증명하는 자료를 임대사업자에게 제출하여야 한다고 규정하고, 제3항은 임대사업자는 위와 같이 임차인이 임대사업자에게 제출할 증명 자료 등에 특별한 문제가 없으면 임차인의 임차권 양도 요구를 받아들여야 한다고 규정하고 있다. 또한, 구 임대주택법 시행규칙(2015. 12. 29. 국토교통부령 제270호로 전부 개정되기 전의 것) 제12조 제2항은 '공공건설임대주택'의 임대사업자는 구 임대주택법 시행령 제18조 제1항 각 호에 따른 임차권 양도에 대한 동의를 하는 경우에는 미리 「주택공급에 관한 규칙」 제21조의2 제1항에 따라 주택소유 여부를 확인하여야 한다고 규정하고, 구 「주택공급에 관한 규칙」 (2015. 12. 29. 국토교통부령 제268호

로 전부 개정되기 전의 것) 제21조의2 제1항은 "사업주체가 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관이 정하는 방법과 절차에 따라 국토교통부장관에게 의뢰하여야 한다."고 규정하고 있다. 위와 같이 구 임대주택법 등 관련 법령이 원칙적으로 임대주택 임차인의 임차권 양도를 금지하되 예외적으로 임차권의 양도를 허용하면서 그 요건으로 양수인이 '무주택 세대구성원'일 것을 정하고 임대사업자로 하여금 미리 양수인의 주택소유 여부를 확인하도록 정한 취지는 국민의 주거안정을 위해 공급되는 임대주택이 투기 또는 투자 목적으로 거래되는 것을 사전에 차단하여 실제 주거 수요를 충족시킴으로써 무주택 서민의 주거권을 확보하려는 데에 있다.

이러한 관련 규정의 내용과 그 취지를 종합하여 보면, 공공건설임대주택 임차권 양도의 동의를 받으려는 임차인은 임대사업자가 임차권 양수인의 주택소유 여부를 확인할 수 있도록 임차권 양수인의 이름 및 주민등록번호 등 양수인을 특정할 수 있는 정보가 기재된 자료를 제출하여야 하고, 임대사업자는 그 자료에 기하여 구 임대주택법령이 정하는 절차에 따라 임차권 양수인의 주택소유 여부를 확인한 후 임차권 양수인이 주택소유자로 확인되는 등 특별한 문제가 없는 한 임차인의 임차권 양도 요구를 받아들여야 할 의무가 있다고 보아야 한다. 이 경우 임대사업자가 임차인의 임차권 양도에 대한 동의 요구를 거절하기 위해서는 임차인이 제출한 자료에 기재된 임차권 양수인의 주택소유 여부를 확인하여 임차권 양수인이 주택을 소유하는 사정을 증명하지 않으면 안 된다.

나. 원심은 그 판시와 같은 이유로 원고는 임차권 양수인의 주택소유 여부를 확인할 수 있을 정도로 임차권 양수인을 특정할 수 있는 자료를 제출하였다고 보이므로, 피고

는 위 자료에 기해 국토교통부장관에 전산의뢰하는 등의 방법으로 임차권 양수인인 소외인의 주택소유 여부를 확인하여 소외인이 주택소유자로 확인되는 등 특별한 문제가 있음을 증명하지 못하는 한 원고의 임차권 양도에 대한 동의 요구를 받아들여야 하는데, 소외인의 주택소유 여부를 확인하지 않았고 달리 '특별한 문제'가 있음을 증명하지 않았으므로, 원고의 임차권 양도에 대하여 동의를 의사표시를 할 의무가 있다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 공공건설임대주택 임차인의 임차권 양수인 특정 정도, 임차권 양수인의 주택소유 여부 확인 의무자에 관한 법리를 오해하는 등으로 인해 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김선수

 대법관 권순일

주 심 대법관 이기택

 대법관 박정화