

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2020다266535 소유권이전등기
원고, 피상고인 원고
소송대리인 변호사 김건효
피고, 상고인 정기산업 주식회사의 소송수계인 회생채무자 정기산업 주식회사
의 관리인 ○○○의 소송수계인 정기산업 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) 광장
담당변호사 문흥대 외 3인
원 심 판 결 대전지방법원 2020. 8. 18. 선고 2019나121344 판결
판 결 선 고 2022. 10. 27.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심이 인용한 제1심판결 이유 및 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 주식회사 영무건설(이하 '영무건설'이라 한다)은 국민주택기금의 지원을 받아 세종특별자치시 (주소 1 생략) 지상에 공공건설임대주택인 ○○○마을 11단지(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)를 건설하고, 2012. 7. 12. 입주자모집공고를 하였다.

나. 소외 1은 영무건설로부터 이 사건 임대주택 중 (동호수 생략)(이하 '이 사건 임대아파트'라 한다)을 임차하였다가 2016. 6. 17. 영무건설의 동의를 얻어 원고와 사이에 이 사건 임대아파트의 임차권을 양도하는 계약(이하 '이 사건 임차권 양도 계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 같은 날 영무건설과 사이에 이 사건 임대아파트에 관하여 임대차계약을 체결한 후 2016. 7. 15. 이 사건 임대아파트에 전입신고를 마쳤다.

라. 피고는 2017. 12. 5. 영무건설로부터 이 사건 임대아파트를 포함하여 이 사건 임대주택을 매수한 후 2018. 1. 5. 소유권이전등기를 마쳐 임대사업자의 지위를 승계한 다음, 2018. 9. 13. 원고와 사이에 이 사건 임대아파트에 관하여 기존과 동일한 조건과 내용으로 다시 임대차계약을 체결하였다.

마. 한편, 원고는 2004. 6. 10. 대전 중구 (주소 2 생략)(이하 '기존 주택'이라 한다)을 매수하여 2004. 7. 9. 자신 명의로 소유권이전등기를 마쳤다가, 2016. 5. 30. 소외 2에게 기존 주택을 매도하는 매매계약을 체결한 다음 2016. 7. 25. 소외 2 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2. 원고는, 피고를 상대로 이 사건 임대아파트에 관하여, 주위적으로 피고가 조기분양 전환대금 중 미지급대금을 지급받음과 동시이행으로 2019. 1. 7. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행을 구하고, 예비적으로 매수청약에 대한 승낙의 의사표시 등을 구하였다.

이에 대하여 원심은 판시와 같은 이유로, 원고가 기존 주택을 매도한 후 소외 1로부터 이 사건 임대아파트의 임차권을 적법하게 양도받아 실질적으로 무주택 세대구성원 요건을 충족하였고 그 후 실제 거주하면서 우선 분양전환 대상자의 자격을 취득하였다고 보아, 원고의 주위적 청구를 인용한 제1심판결을 그대로 유지하였다.

3. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다)은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로(제1조), 임대주택의 임차인 자격, 선정 방법, 임대보증금, 임대료 등 임대 조건에 관한 기준을 정하는 한편(제20조 제1항), 임대주택 임차인의 임차권 양도를 원칙적으로 금지하면서 예외적으로 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호 민간임대주택에 관한 특별법 시행령으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항이 정하는 근무, 생업 또는 질병 치료 등의 사유로 다른 시·군·구로 주거를 이전하는 등의 경우에 한하여 임대사업자의 동의를 얻어 '무주택 세대구성원'에게 임차권을 양도하는 것을 허용하고 있다(제19조 단서). 또 구 임대주택법 시행규칙(2015. 12. 29. 국토교통부령 제270호 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다)은 임대사업자가 구 임대주택법 시행령 제18조 제1항 각 호에 따른 임차권 양도에 대한 동의를 하는 경우에는 미리 주택공급에 관한 규칙 제21조의2 제1항에 따라 주택소유 여부를 확인하도록 규정하고(제12조 제2항), 구 주택공급에 관한 규칙(2015. 12. 29. 국토교통부령 제268호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다)은 사업주체가 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관이 정하는

방법과 절차에 따라 국토교통부장관에게 의뢰하도록 규정하고 있다(제21조의2 제1항). 나아가 구 임대주택법은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받거나 임대받게 하는 행위, 위 법 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대하는 행위 등을 처벌하고 있다(제41조 제4항).

이와 같이 구 임대주택법 등 관련 법령이 원칙적으로 임대주택 임차인의 임차권 양도를 금지하되 예외적으로 임차권의 양도를 허용하면서 그 요건으로 양수인이 '무주택 세대구성원'일 것을 정하고, 이에 동의하는 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.

따라서 구 임대주택법 제19조 단서 및 구 임대주택법 시행령 제18조 제1항에서 예외적으로 임차권의 양도를 허용하는 '무주택세대 구성원'이란 임차권 양도 당시 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 의미한다고 할 것이다. 그리고 주택의 '소유' 여부는 사회에서 통상적으로 이해되는 무주택자의 의미에 따라 보편타당하게 해석하여야 하고, 특히 구 임대주택법의 입법 목적이나 같은 법과 그에 따른 시행령, 시행규칙, 주택공급에 관한 규칙에서 정하고 있는 임차인 자격 및 선정방법에 관한 규정, 물권취득에 관하여 형식주의를 취하고 있는 우리의 법제, 임대사업자가 임차권 양도시 새로운 임차인의 주택 소유 여부를 미리 확인할 의무를 부담하고 있는 점 등을 종합하여 볼 때, 원인무효이거나 다른 특별한 사정이 없는 한 건물등기부 등에 주택을 소유한 것으로 기재되어 있는지 여부에 따라 결정될 수 밖에 없다.

이와 달리 무주택 세대구성원이 아닌 자가 공공건설임대주택의 임차권을 양도받는

것은 임대주택 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키고자 하는 구 임대주택법의 입법 목적을 본질적으로 침해하는 것이므로, 이를 방지하기 위해서는 구 임대주택법 등 관련 법령에 정한 임차권의 양도 요건을 위반한 자에게 형사처벌을 가하는 것만으로는 부족하고, 임차 내지 분양전환에 의한 경제적 이익 등이 위반행위자에게 부당하게 귀속되는 것을 금지시킬 필요가 있다. 이에 따라 임차권의 양도에 관한 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정들은 강행법규에 해당한다고 보아야 하고, 이를 위반한 임차권의 양도는 당사자들의 합의나 임대사업자의 동의 여부 등과 무관하게 사법적으로 그 효력을 인정할 수 없다. 나아가 임차권을 적법하게 양도받지 못한 자가 임차권 양수인으로서 공공건설임대주택에서 실제 거주하였더라도 우선 분양전환 대상자의 자격을 취득할 수 없다.

나. 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 이 사건 임대아파트의 기존 임차인 소외 1로부터 임차권을 양도받은 2016. 6. 17. 당시 기존 주택의 소유권이전등기를 마쳐 주지 않아 건물등기부상 기존 주택을 소유하고 있었음이 명백하므로, 그 등기가 원인무효에 해당하는 등 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대아파트의 임차권을 양도받을 수 있는 무주택 세대구성원에 해당한다고 보기 어렵다.

이와 같이 원고가 임차권 양수 당시 무주택 세대구성원에 해당하지 않는다면, 원고와 소외 1 사이에 이루어진 이 사건 임차권 양도 계약은 구 임대주택법 등 관련 법령에 위반되어 그 효력이 인정될 수 없고, 임대사업자인 영무건설 내지 피고가 임차권 양도에 동의하였다거나 원고가 이 사건 임대아파트에서 실제 거주하면서 사후적으로 무주택 세대구성원이 되었다는 등의 사정만으로 달리 볼 수 없다.

그럼에도 기존 임대사업자인 영무건설이 이 사건 임차권 양도 계약에 대하여 동의하

였다거나 피고가 소외 1의 양도자 자격기준을 논의하지 않기로 합의하였다는 등의 사정만을 들어 이 사건 임대아파트의 임차권 양도가 적법하고 이를 전제로 원고에게 우선 분양전환 대상자의 자격이 인정된다고 본 원심의 판단에는 구 임대주택법 제19조 단서, 구 임대주택법 시행령 제18조 제1항에서 정한 임차권 양도의 양수인 요건인 '무주택 세대구성원'에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

주 심 대법관 조재연

 대법관 민유숙

 대법관 천대엽