

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2018다261773 부당이득금
원고, 상고인 별지 원고 명단 기재와 같다.
소송대리인 변호사 윤정수
피고, 피상고인 동광종합토건 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 이원일
원 심 판 결 광주고등법원 2018. 7. 19. 선고 (전주)2017나12009 판결
판 결 선 고 2023. 2. 2.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 광주고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 가. 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다) 등 관련 법령은 임대의무기간 경과 후 무주택 임차인에게 임대주택의 우선분양전환권을 인정하고 분양전환가격의 산정기준을 상세히 규정함으로써

써 임대사업자가 자의적으로 분양전환가격을 정하는 것을 방지하고 합리적인 분양전환 가격에 임대주택의 분양이 이루어지도록 하고 있다. 이러한 분양전환가격 산정기준에 관한 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정들은 강행법규에 해당하고, 그 산정기준에 따른 금액을 초과한 분양전환가격으로 체결된 분양계약은 그 초과하는 범위 내에서 무효라고 보아야 한다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결, 대법원 2017. 11. 9. 선고 2015다44274 판결 등 참조). 이러한 임대주택 분양전환계약에 관한 일부 무효의 법리는 민간 임대사업자가 시장·군수·구청장의 분양전환승인을 거쳐 분양전환을 한 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2020. 8. 27. 선고 2017다211481 판결 참조).

나. 부제소합의는 소송당사자에게 헌법상 보장된 재판청구권의 포기과 같은 중대한 소송법상의 효과를 발생시키는 것이다. 따라서 권리 의무의 주체인 당사자 사이에서 체결된 부제소합이라도 그 당사자가 처분할 수 있는 특정된 법률관계에 관한 것으로서 그 합의 당시 각 당사자가 예상할 수 있는 상황에 관한 것이어야 유효하다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다80449 판결, 대법원 2019. 8. 14. 선고 2017다217151 판결 등 참조). 한편 강행법규인 구 임대주택법 등 관련 법령에서 정한 산정기준에 따른 금액을 초과한 분양전환가격으로 분양계약을 체결하면서 이에 부수하여 부제소합의를 한 때와 같이, 부제소합의로 인해 그 계약이 강행법규에 반하여 무효임을 주장하지 못하게 됨으로써 강행법규의 입법 취지를 몰각하는 결과가 초래되는 경우 그 부제소합의는 특별한 사정이 없는 한 무효라고 봄이 타당하다.

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 1999. 2. 3.경 공공건설 임대주택인 이 사건 아파트를 건축하여 그 무렵

원고들에게 원심 판시 해당 세대를 임대하였다. 피고는 2013. 10. 14. 완주군으로부터 이 사건 아파트에 관하여 임대주택 분양전환승인을 받았다.

나. 피고는 2013. 11.경 원고들과 위 각 세대의 분양전환가격을 원심 판시 금액으로 정하기로 합의하면서 그 분양전환가격에 대하여 일체의 민·형사상 청구를 하지 않겠다는 부제소합의를 하였다(이하 '이 사건 부제소합의'라 한다).

다. 원고들은 위와 같은 합의에 따라 피고에게 원심 판시 해당 분양대금을 납입하고, 피고로부터 이 사건 아파트 중 위 각 세대를 분양받았다.

라. 원고들은 이 사건 분양전환가격이 구 임대주택법 등 관련 법령에서 정한 산정기준에 따른 금액을 초과하였다는 이유로 피고에게 지급한 분양대금 중 정당한 분양전환가격을 초과한 금액을 부당이득반환으로 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

3. 가. 원심은, 강행법규인 분양전환가격 산정기준 위반 여부에 대한 별다른 판단 없이 이 사건 부제소합의로 인하여 원고들이 강행법규 위반으로 인한 무효 주장을 하지 못하게 되더라도 그러한 사정만으로 이 사건 부제소합의가 강행법규에 위반되어 무효로 되는 것은 아니라는 이유로, 원고들의 이 사건 소는 이 사건 부제소합의에 위반되어 부적법하다고 판단하였다.

나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 그대로 수긍하기 어렵다.

이 사건 분양전환가격이 강행법규인 구 임대주택법 등 관련 법령에서 정한 분양전환가격 산정기준에 따른 금액을 초과하였다면 그 초과한 분양전환가격으로 체결된 분양계약은 그 초과하는 범위 내에서 무효이다. 이 사건 부제소합의는 위 분양계약에 부수하여 체결된 것으로서 이로 인해 위 분양계약이 분양전환가격 산정기준에 따른 금액을 초과하는 범위 내에서 무효임을 주장하지 못하게 됨으로써 위 강행법규의 입법 취지가

몰각될 여지가 있다. 그렇다면 원심으로서는 이 사건 분양전환가격이 구 임대주택법 등 관련 법령에서 정한 분양전환가격 산정기준에 따른 금액을 초과하는지 여부와 이에 따라 이 사건 부제소합의가 무효인지 여부를 심리·판단하였어야 한다.

다. 따라서 원심의 위와 같은 판단에는 부제소합의의 유효요건 등에 관한 법리를 오해한 나머지 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있고, 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

원심이 들고 있는 대법원 2008. 2. 14. 선고 2006다18969 판결은 위약벌 약정에 부수하여 부제소합의를 체결하였는데 그 위약벌 약정에 무효 사유가 없는 사안에 관한 것으로서, 이 사건과 사안이 달라 원용하기에 적절하지 않다.

4. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	오석준
	대법관	안철상
주 심	대법관	노정희
	대법관	이흥구

별지 원고 명단 생략