

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2021다279712 소유권이전등기
원고, 피상고인 원고 1 외 1인
소송대리인 변호사 조영곤
피고, 상고인 정기산업 주식회사의 소송수계인 회생채무자 정기산업 주식회사의
관리인 ○○○의 소송수계인 정기산업 주식회사
소송대리인 법무법인 춘추
담당변호사 김성환
원 심 판 결 서울고등법원 2021. 9. 17. 선고 (춘천)2020나1368 판결
판 결 선 고 2023. 8. 31.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고들은 선착순의 방법으로 입주자로 선정되었고, 임대사업자인 주식회사 대광이앤씨(이하 '대광이앤씨'라 한다)는 2010. 7. 13. 원고 1과 공공건설임대주택인 이 사건 아파트 중 (동호수 1 생략)(이하 '이 사건 제1 임대주택'이라 한다)에 관하여, 2010. 3. 15. 원고 2와 이 사건 아파트 중 (동호수 2 생략)(이하 '이 사건 제2 임대주택'이라 한다)에 관하여 각 임대차계약을 체결하였다.

나. 피고는 이 사건 아파트의 임대의무기간이 지난 2017년 12월 무렵 대광이앤씨로부터 이 사건 아파트를 매수하고 임대사업자의 지위를 승계하였다.

다. 피고는 2019. 2. 11.부터 2019. 2. 17.까지 원고들을 포함한 이 사건 아파트의 임차인들에게 우선 분양전환 신청서 및 분양전환 자격심사를 위한 관련서류를 제출할 것을 공고하였고, 원고 1은 2019. 2. 18. 이 사건 제1 임대주택에 관하여, 원고 2는 2019. 2. 19. 이 사건 제2 임대주택에 관하여 각 우선 분양전환 신청서를 피고에게 제출하였다.

라. 피고는 2019. 5. 22. 속초시장으로부터 이 사건 제1, 2 임대주택에 관하여 분양전환승인을 받았는데, 원고들이 우선 분양전환 요건을 갖추지 못하였다고 판단하여 원고들과 분양계약을 체결하지 않았다.

2. 원심의 판단

원심은 그 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 제1, 2 임대주택에 관하여 매도청구권을 행사하였다. 이때 원고들은 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다)

제21조 제1항 제4호에 정한 우선 분양전환 대상자 요건을 갖추고 있었으므로 원고들과 피고 사이에 각 해당 분양전환가격으로 매매계약이 성립되었다. 따라서 피고는 원고들로부터 각 해당 분양전환가격에 해당하는 대금을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 제1, 2 임대주택에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 받아들이기 어렵다.

가. 구 임대주택법 제21조 제8항에서 정한 매도청구권은 임차인이 같은 조 제5항에 따라 분양전환승인을 신청하여 같은 조 제4항에 따른 분양전환승인을 받은 이후에도 임대사업자가 분양전환에 응하지 않는 경우에 적용되는 것이므로, 임대사업자인 피고가 분양전환승인을 신청한 이 사건 제1, 2 임대주택과 관련하여 원고들은 위와 같은 매도청구권을 행사할 수 없다. 따라서 이 사건에서 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호에서 정한 '분양전환 당시'란 피고가 우선 분양전환 신청서 및 분양전환 자격심사를 위한 관련서류 제출을 공고한 것에 대해서 원고들이 피고들에게 우선 분양전환을 신청한 때라고 보는 것이 타당하고, 원고들이 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호에서 정한 우선 분양전환 대상자 요건을 갖추었는지는 이때를 기준으로 판단하여야 한다.

나. 그런데도 원심은 원고들이 구 임대주택법 제21조 제8항에 따른 매도청구권을 행사할 수 있다는 전제에서 매도청구권 행사 당시에 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호에서 정한 우선 분양전환 대상자 요건을 갖추고 있으므로 피고가 원고들에 대해 우선 분양전환을 해야 한다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호에서 정한 우선 분양전환 요건 등에 관한 법리를 오해함으로써 판결에 영향을 미친

잘못이 있다.

다. 다만 이 사건 제1, 2 임대주택이 아직 분양전환이 완료되지 않은 채 피고의 소유로 있다면, 2020. 12. 22. 법률 제17734호로 개정된 「공공주택 특별법」(이하 '공공주택특별법'이라 한다) 부칙 제6조 제1항에 따라 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호가 아닌 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 (라)목이 적용될 수 있다(대법원 2022. 12. 1. 선고 2020다265129 판결 참조). 그렇다면 원고들이 우선 분양전환 대상자가 되기 위해서는 개정 공공주택특별법 제50조의3 제1항 제1호 (라)목에서 정한 '분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우' 요건을 충족하여야 하므로, 환송 후 원심으로서는 이에 대하여 심리할 필요가 있음을 덧붙여 둔다.

4. 결론

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

재판장 대법관 서경환

 대법관 김선수

주 심 대법관 노태약

대법관 오경미