

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024다230251 소유권이전등기

원고, 상고인 별지 원고 목록 기재와 같다.

원고승계참가인, 상고인

원고승계참가인

원고들 및 원고승계참가인 소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 윤병철 외 3인

피고, 피상고인 한국토지주택공사

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 김선태 외 2인

원 심 판 결 수원고등법원 2024. 1. 25. 선고 2022나26065 판결

판 결 선 고 2024. 7. 25.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들 및 원고승계참가인이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 공공주택사업자가 전용면적 85㎡를 초과하는 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 감정평가법인의 선정 및 감정평가에 대한 이의절차 등에 관한 구 「공공주택 특별법」(2020. 12. 22. 법률 제17734호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 「공공주택 특별법」'이라 한다) 제50조의3 제3항 및 구 「공공주택 특별법 시행령」(2021. 3. 23. 대통령령 제35149호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 「공공주택 특별법 시행령」'이라 한다) 제56조 제1 내지 6항이 적용되지 않는다. 이유는 다음과 같다.

가. 관련 규정의 문언과 체계

구 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항은 공공주택사업자가 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우 분양전환 당시까지 거주한 무주택 임차인 등에게 우선 분양전환하여야 한다고 하면서, 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하였다. 구 「공공주택 특별법」 제50조의3 제3항은 "분양전환가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 해당하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다."라고 규정하였다.

구 「공공주택 특별법 시행령」 제56조는 제1 내지 6항에서 감정평가법인의 선정 방

법, 감정평가의 기준시점 및 기한, 이의신청 사유, 재평가 절차 등에 관하여 규정한 데 이어, 제7항에서 "법 제50조의3 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 공공건설임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우는 제외한다)을 분양전환하는 경우 분양전환가격 산정의 기준·방법 및 절차 등에 관하여 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다."라고 규정하였다. 그리고 구 「공공주택 특별법 시행규칙」(2021. 3. 26. 국토교통부령 제833호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 「공공주택 특별법 시행규칙」'이라 한다) 제40조 별표 7 및 제42조는 해당 주택의 가격에 대한 감정평가를 하고 이를 기초로 분양전환가격을 산정하는 방법과 감정평가법인 선정 절차 등에 관하여 상세하게 규정하였다.

나. 입법 배경

원래 공공건설임대주택은 전용면적 85㎡ 이하로 건설되었는데, 2005. 9. 16. 구 「임대주택법 시행령」이 대통령령 제19051호로 개정되면서 전용면적 85㎡를 초과하는 공공건설임대주택이 도입되었다. 당시 구 임대주택법(2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것) 제15조 제3항은 이 사건에서 문제되는 구 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항과 유사하게 "분양전환의 방법·절차 및 가격 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다."라고 규정하고 있었고, 그 위임에 따라 위 구 「임대주택법 시행령」 제9조 제5항, 제13조는 전용면적 85㎡를 초과하는 주택을 제외한 공공건설임대주택에 관하여서만 분양전환가격의 산정기준을 건설교통부령에 위임하였다. 위 시행령의 개정이유에는 '공공기관이 공급하는 중·대형임대주택의 분양전환가격 산정기준의 자율화'가 포함되어 있었다. 이후 2015. 8. 28. 「공공주택 특별법」(법률 제13498호) 및 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제13499호) 개정으로 구 임대주택법 중 공공주

택사업자에 관한 부분이 「공공주택 특별법」으로 이관되기 전까지 피고나 국가, 지방자치단체 또는 지방공사가 공급하는 전용면적 85㎡ 초과 공공건설임대주택의 분양전환가격은 계속하여 위 임대사업자가 자율적으로 정할 수 있었다고 이해된다.

다. 임대 의무기간 중 분양전환과의 균형

구 「공공주택 특별법」 제50조의2, 구 「공공주택 특별법 시행령」 제54조는 임대 의무기간이 지나기 전에 공공건설임대주택을 매각하는 것을 금지하면서 '임대 의무기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우' 등 예외적인 경우에 한하여 공공주택사업자 이외의 자에게 분양전환하는 것을 허용하였다. 그런데 구 「공공주택 특별법 시행령」 제54조 제4항에 따르면, 전용면적 85㎡ 초과 공공건설임대주택을 임대 의무기간 전에 분양전환하는 경우 분양전환가격의 산정 기준 적용 대상에서 제외하고 있어 공공주택사업자가 분양전환가격을 자율적으로 정할 수 있다.

라. 관련 법령의 해석

위와 같은 구 「공공주택 특별법」 및 구 「공공주택 특별법 시행령」의 문언과 체계 및 위임의 포괄성, 전용면적 85㎡ 초과 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정에 관한 규정의 경과, 임대 의무기간이 지나기 전에 분양전환하는 경우와의 관계 등에 비추어보면, 전용면적 85㎡를 초과하는 공공건설임대주택은 구 「공공주택 특별법」 및 구 「공공주택 특별법 시행령」이 정한 분양전환가격 산정의 기준·방법 및 절차 등에 관한 규율에서 제외되어 그 분양전환가격을 공공주택사업자가 자율적으로 정할 수 있고(대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다36261 판결, 헌법재판소 2021. 4. 29. 선고 2020헌마923 결정 참고), 감정평가법인의 선정 및 감정평가에 대한 이의절차 등에 관한 구 「공공주택 특별법」 제50조의3 제3항 및 구 「공공주택 특별법 시행령」 제56조 제1 내지 6항이

적용되지 않는다고 보는 것이 타당하다.

2. 원심은 판시와 같은 이유로, 전용면적 85㎡를 초과하는 공공건설임대주택인 이 사건 각 부동산의 분양전환절차에 구 「공공주택 특별법」 제50조의3 제3항 및 구 「공공주택 특별법 시행령」 제56조 제1, 4, 5, 6항이 적용되지 않는다고 판단하였다. 원심의 판단은 위 법리에 기초한 것으로 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 구 「공공주택 특별법」 상 감정평가법인의 선정 주체, 감정평가에 대한 이의신청권의 보장 범위에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

 대법관 김상환

주 심 대법관 권영준

 대법관 신숙희

별지 원고 명단 생략