

대법원 2005. 6. 9 2005다11046 판결 [건물명도] [공2005.7.15.[230],1125]

판 시 사 항

구 임대주택건설촉진법 제10조에 위반하여 임대유기기간 경과 전에임대주택을 매각하는 행위의
사법상 효력(=무효)

판 결 요 지

구 임대주택건설촉진법(1993. 12. 27. 법률 제4629호로 전문 개정되기 전의 것) 제10조 또는
임대주택법 제12조에 위반하여 임대유기기간 경과 전에 임대주택을 매각하는 것은 국민주거생활의
안정을 도모하기 위하여 임대주택건설에 대한 각종 지원을 규정한 구 임대주택건설촉진법과
임대주택법의 입법 취지를 근본적으로 훼손하는 행위로서 사법상으로도 무효라고 보아야 한다.

참 조 조 문

구 임대주택건설촉진법(1993. 12. 27. 법률 제4629호로 전문 개정되기 전의 것)제10조(현행

임대주택법 제12조 참조), 임대주택법 제12조

재판경과

대법원 2005. 6. 9 선고 2005다11046 판결

대전지방법원 2005. 1. 13 선고 2003나101 판결

대전지방법원 2002. 12. 3 선고 2000가단39466 판결

따름판례

대법원 2021. 9. 9 선고 2017다48218 판결

전문

【원고, 상고인】 주식회사 동○사

【피고, 피상고인】 권×순 외 3인

【원심판결】 대전지법 2005. 1. 13. 선고 2003나101 판결

주문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

원심은 채택 증거에 의하여, 원고를 포함한 충남 ○○군 ○○면 ○○리 소재 금성농공단지의 입주업체 19개사와 비입주업체 9개사가 공동으로 근로청소년 ○○아파트 1동 190세대를 건축할 목적으로 1990. 8. 30. ○○아파트 건립추진위원회를 구성하고, 1990. 10. 23. 노동부장관으로부터 근로청소년 ○○아파트 건립사업주단체 승인을 받은 사실, 위 건립추진위원회가 매수한 토지 중 과수원이 포함되어 있는 관계로 금성농공단지의 입주업체가 아니면 지목변경이 불가능하게 되자, 우선 농공단지 입주업체 19개사의 명의로 금산군으로부터 임대주택건설사업계획 승인을 받고 노동부에 근로청소년 ○○아파트 건립사업주단체의 구성원사 변경신청을 한 후, 비입주업체 9개사에 대한 배정 세대수는 명목상 농공단지 입주업체 중 일부 업체에 추가 배정하기로 하였고, 이에 따라 원고는 당초 배정받은 13평형 7세대 외에 비입주업체의 몫인 13평형 10세대를 추가로 배정받아 모두 13평형 17세대를 배정받은 사실, 위 ○○아파트의 건축비는 노동부의 무상지원금과 1세대당 1,200만 원씩의 국민주택기금 융자금 및 각 구성원사의 분담금(13평형 270만 원, 18평형 1,010만 원)으로 마련하기로 하였는데, 원고는 1992. 5. 25. 한국주택은행으로부터 위 17세대분의 국민주택기금 융자금을 대출받아 위 ○○아파트의 건축공사비로 사용하게 하고, 납부하여야 할 분담금 중 2세대분에 해당하는 540만 원을 납부한 사실, 그 후 위 ○○아파트의 건축을 포기하는 업체가 생기고 공사 지연 등으로 공사비가 증가하게 되자 1992. 10. 15. 비입주업체를 포함한 위 건립추진위원회의 구성원사 중 21개사가 총회를 개최하여 분담금의 인상을 결의하였는데, 총회에 참석하지 않은 원고는 위 건립추진위원회에 대하여 "분담금 인상에 응할 수 없으니 당초 ○○아파트를 완공해 주든지, 아니면 이미 납부한 분담금의 원리금을 반환하라."고 통지하였다가, 1994. 3. 18. 위 건립추진위원회의 회장인 강철구와의 사이에, 원고가 최종적으로 배정받을 세대수를 이미 분담금을 납부한 2세대로 하여 추가 납부할 금액을 1,414,185원으로 정산하고 원고 앞으로 대출받은 국민주택기금 융자금 중 위 2세대 이외의 부분에 관하여 그 채무자 명의를 다른 사람으로 변경하기로 약정한 사실, 그런데 현재까지도 원고 앞으로 대출된 국민주택기금 융자금의 채무자 명의를 변경되지 않은 사실, 한편 이 사건 각 아파트는 원고에게 배정되었던 위 17세대 중 4세대로서, 피고들이 위 건립추진위원회의 회장 강철구 또는 위 건립추진위원회의 대표회사인

금산기업 주식회사의 대표이사 배희철로부터 ○○아파트를 분양받거나 그 수분양자로부터 임차하여 점유하고 있는 사실, 원고는 현재 최종적으로 배정받은 2세대만을 점유하고 있는 사실을 인정하였다. 이러한 사실관계에 기초하여 원심은, 원고가 위 2세대를 제외한 나머지 ○○아파트의 소유자라고 보기 어려우며, 가사 나머지 15세대에 관하여도 소유권을 취득하였다고 하더라도 위와 같이 정산을 하면서 그 소유권을 포기하였거나 소유권을 행사하지 않기로 하였다고 할 것이고, 원고가 위 15세대의 소유권을 포기함에 있어 국민주택기금 융자금 채무자 명의의 변경을 조건으로 하였다고 보기도 어렵다고 판단하였다.

그리고 원심은, 가사 국민주택기금 융자금 채무자 명의의 변경을 위 ○○아파트에 관한 소유권 포기의 조건으로 하였다고 하더라도, 원고가 위 ○○아파트의 분양에 관하여 아무런 이의를 제기하지 않고 그 직후 위와 같은 정산을 하기까지 한데다가 장기간 이 사건 각 아파트에 대한 소유자로서의 권리행사를 하지 않은 점 등에 비추어 원고는 위 건립추진위원회에 이 사건 각 아파트에 관한 분양권한을 묵시적으로나마 부여하였던 것으로 보이고, 이 ○○아파트에 관한 분양계약이 그 임대유기기간 경과 전에 이루어진 것으로서 구 임대주택건설촉진법 제10조 및 임대주택법 제12조에 위반한 것이라고 하더라도 그 사법상의 효력까지 무효로 되는 것은 아니라고 할 것이므로, 피고들은 이 사건 각 아파트를 점유할 권원이 있다고 판단하였다.

기록에 의하면, 원고가 그 명의로 국민주택기금 융자금을 대출받아 이 사건 각 아파트의 주된 건축자금을 제공함으로써 이 사건 각 아파트를 원시취득하였다고 보아야 할 것인데, 이 사건 각 아파트를 다른 사람에게 매각하는 것에 관하여 원고가 아무런 이의를 제기하지 않은 점, 원고가 위 건립추진위원회 회장인 강철구와의 사이에 원고가 이미 분담금을 납부한 2세대만을 배정받는 것을 전제로 추가납부액을 정산하기까지 한 점에 비추어 원고는 이 사건 각 아파트의 소유권을 포기하였다고 봄이 상당하고, 위 정산시 강철구가 원고 앞으로 대출된 국민주택기금 융자금의 채무자 명의를 다른 사람으로 변경하여 주기로 약정한 것은 정산관계를 명확히 한 것에 불과할 뿐이지 이를 소유권포기의 조건으로 하였다고 보기는 어렵다고 할 것이다.

따라서 그 후 채무자 명의변경이 이루어지지 않았다고 하여 원고의 소유권포기가 효력이 없게 되었다고 할 수 없으므로, 원고가 이 사건 각 아파트의 소유자임을 전제로 한 이 사건 명도청구는

받아들여질 수 없으니 원고의 청구를 배척한 원심의 판단은 그 결론이 정당하여 거기에 재판 결과에 영향을 미친 채증법칙 위반, 법리오해 등의 위법이 없다.

구 임대주택건설촉진법(1993. 12. 27. 법률 제4629호로 전문 개정되기 전의 것) 제10조 또는 임대주택법 제12조에 위반하여 임대임무기간 경과 전에 임대주택을 매각하는 것은 국민주거생활의 안정을 도모하기 위하여 임대주택건설에 대한 각종 지원을 규정한 구 임대주택건설촉진법과 임대주택법의 입법 취지를 근본적으로 훼손하는 행위로서 사법상으로도 무효라고 보아야 할 것인바, 이와 달리 원심은 임대임무기간 경과 전에 임대주택을 매각하였다고 하더라도 그 사법상의 효력까지 무효로 되는 것은 아니라고 본 잘못이 있기는 하나, 이는 부가적·가정적 판단에 관한 것으로서 재판 결과에 영향을 미치지 않았다고 할 것이다.

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 원고가 부담하기로 관여 대법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 강신욱(재판장) 고현철 김영란(주심)