

대법원 2018. 6. 28 선고 2017다221150 판결 [부당이득금반환] [공2018하,1455]

판 시 사 항

구 임대주택법 제21조 제7항에서 말하는 ‘분양전환승인 이후 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우’의 의미 및 우선분양전환권을 가지지 못한 임차인이 그가 거주하던 임대주택을 분양전환절차에 따라 매입하는 경우나 그 임대주택을 제3자가 매입하는 경우, 구 임대주택법 제21조 제7항이 적용되는지 여부(소극)

판 결 요 지

구 임대주택법(2011. 8. 4. 법률 제11021호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다) 제21조는 제1항에서 “임대사업자가 임대무기간이 지난 후 주택법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 주택법 제60조에 따라 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다.”라고 규정하면서, 제3항에서 “제1항에 따라 임대주택을 분양전환하고자 하는 경우 임대사업자는 시장·군수·구청장에게 분양전환승인을 신청하여야 한다.”라고 규정하였다. 나아가 구 임대주택법은 같은 조 제4항에서 “시장·군수·구청장은 분양전환승인 신청을 받은 경우 30일 이내에 승인을 하여야 하고, 이 경우

시장·군수·구청장은 제10항에 따라 대통령령으로 정한 분양전환가격으로 승인하여야 한다.”라고 규정하는 한편, 제7항에서 “임대사업자가 제4항에 따른 분양전환승인을 받은 이후에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 임대사업자는 해당 임대주택을 분양전환가격으로 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다.”라고 규정하였다.

구 임대주택법이 위와 같은 규정을 두고 있는 취지는 임차인의 우선분양전환권을 실질적으로 보장하여 임차인이 안정적으로 임대주택을 분양받을 수 있도록 하기 위한 것이다. 이러한 구 임대주택법령의 입법 취지와 구 임대주택법 제21조의 체계에 비추어 보면, 구 임대주택법 제21조 제7항에서 말하는 ‘분양전환승인 이후 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우’란 같은 조 제1항에 따라 우선분양전환권을 가지는 임차인이 제4항에 따른 분양전환승인 이후에도 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우를 의미한다. 따라서 우선분양전환권을 가지는 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하여 제3자에게 매각한 경우에 한하여 구 임대주택법 제21조 제7항이 적용된다. 이와 달리 우선분양전환권을 가지지 못한 임차인이 그가 거주하던 임대주택을 분양전환절차에 따라 매입하는 경우나, 그 임대주택을 제3자가 매입하는 경우에는, 구 임대주택법 제21조 제7항이 적용되지 않는다.

참 조 조 문

구 임대주택법(2011. 8. 4. 법률 제11021호로 개정되기 전의 것) 제21조 제1항, 제3항, 제4항, 제7항, 제10항

전 문

【원고, 상고인 겸 피상고인】 별지 원고 명단 순번 중 1 내지 57, 60 기재와 같다.

【원고, 피상고인】 별지 원고 명단 순번 중 58, 59 기재와 같다.

【원고, 상고인】 별지 원고 명단 순번 중 61 내지 110 기재와 같다. (원고들 소송대리인 법무법인 우리 담당변호사 김정철 외 2인)

【피고, 피상고인 겸 상고인】 피고 (소송대리인 법무법인 평안 담당변호사 안대희 외 2인)

【원심판결】 서울고법 2017. 3. 17. 선고 2016나2040932 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용 중 별지 원고 명단 순번 중 1 내지 57, 60 기재 원고들과 피고 사이에 생긴 부분은 각자가 부담하고, 별지 원고 명단 순번 중 58, 59 기재 원고들과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담하며, 별지 원고 명단 순번 중 61 내지 110 기재 원고들과 피고 사이에 생긴 부분은 위 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 상고이유보충서들의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 원고 61 내지 110의 상고이유에 대하여

가. 구 임대주택법(2011. 8. 4. 법률 제11021호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다) 제21조는 제1항에서 “임대사업자가 임대무기간이 지난 후 주택법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 주택법 제60조에 따라 국민주택기금의 자금을 지원받아

건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다.”라고 규정하면서, 제3항에서 “제1항에 따라 임대주택을 분양전환하고자 하는 경우 임대사업자는 시장·군수·구청장에게 분양전환승인을 신청하여야 한다.”라고 규정하였다. 나아가 구 임대주택법은 같은 조 제4항에서

“시장·군수·구청장은 분양전환승인 신청을 받은 경우 30일 이내에 승인을 하여야 하고, 이 경우 시장·군수·구청장은 제10항에 따라 대통령령으로 정한 분양전환가격으로 승인하여야 한다.”라고 규정하는 한편, 제7항에서 “임대사업자가 제4항에 따른 분양전환승인을 받은 이후에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 임대사업자는 해당 임대주택을 분양전환가격으로 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다.”라고 규정하였다.

구 임대주택법이 위와 같은 규정을 두고 있는 취지는 임차인의 우선분양전환권을 실질적으로 보장하여 임차인이 안정적으로 임대주택을 분양받을 수 있도록 하기 위한 것이다. 이러한 구 임대주택법령의 입법 취지와 구 임대주택법 제21조의 체계에 비추어 보면, 구 임대주택법 제21조 제7항에서 말하는 ‘분양전환승인 이후 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우’란 같은 조 제1항에 따라 우선분양전환권을 가지는 임차인이 제4항에 따른 분양전환승인 이후에도 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우를 의미한다. 따라서 우선분양전환권을 가지는 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하여 제3자에게 매각한 경우에 한하여 구 임대주택법 제21조 제7항이 적용된다. 이와 달리 우선분양전환권을 가지지 못한 임차인이 그가 거주하던 임대주택을 분양전환절차에 따라 매입하는 경우나, 그 임대주택을 제3자가 매입하는 경우에는, 구 임대주택법 제21조 제7항이 적용되지 않는다.

나. 원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음과 같은 사정을 알 수 있다.

(1) 위 원고들은 피고로부터 임대주택인 이 ○○아파트의 각 해당 세대를 분양전환받을 당시 우선분양전환권을 가지는 임차인들이 아니었다.

(2) 위 원고들은 ‘구 임대주택법 제21조 제7항에 따르면 임대주택을 제3자에게 매각할 때에도

분양전환가격으로 매각하여야 하므로 자신들이 피고에게 지급한 분양대금 중 구 임대주택법령에 따라 산정된 정당한 분양전환가격을 초과하는 부분은 부당이득으로 반환받아야 한다'고 주장하면서 이 사건 소를 제기하였다. 이에 대하여 원심은 '일반분양절차로 분양받는 사람은 임대사업자에게 구 임대주택법령상의 분양전환가격 산정기준을 준수하라고 요구할 권리를 가지지 아니한다'는 이유로 위 주장을 배척하였다. 그 과정에서 위 원고들이 분양받은 각 세대가 우선분양전환권을 가졌던 임차인들이 분양전환승인 이후 6개월 이상 분양전환에 응하지 않아 제3자인 위 원고들에게 매각된 것이라는 점에 관하여는 어떠한 주장·증명도 없었다.

다. 앞서 본 법리에 따라 살펴보면, 위 원고들이 피고로부터 분양전환받은 이 ○○아파트의 각 해당 세대에 대하여는 구 임대주택법 제21조 제7항이 적용되지 아니하므로, 위 규정이 강행규정인지 여부를 불문하고 위 원고들이 위 조항에 근거하여 피고에게 부당이득반환청구를 할 수는 없다. 원심의 이유 설시에 다소 적절하지 않은 부분이 있으나, 구 임대주택법 제21조 제7항에 근거한 위 원고들의 부당이득반환청구권을 인정하지 않은 원심의 결론은 정당하고, 거기에 구 임대주택법 제21조 제7항의 해석·적용에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 원고 1 내지 57, 60의 상고이유에 대하여

원심은 위 원고들의 부당이득반환청구에 대하여, 피고에게 그 판시 차액 이외에 100만 원씩을 더 지급하였다는 원고 1 내지 57의 주장과 400만 원을 더 지급하였다는 원고 60의 주장은 이를 인정할 증거가 부족하다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 증명책임에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

3. 피고의 상고에 대하여

가. 상고이유 제1, 2점에 대하여

원심은, 원고 1 내지 60과는 부제소특약을 하였으므로 이 사건 소 중 위 원고들의 부당이득반환청구 부분은 부적법하다는 피고의 본안전항변에 대하여, 위 원고들이 피고와 각 분양계약을 체결하면서 베란다 확장 공사 등에 관하여 차후 민·형사상 책임을 묻지 않기로 하는 내용의 합의를 한 사실은 인정되나, 이러한 합의를 구 임대주택법 등 강행법규를 위반하여 무효가 되는 경우의 부당이득반환청구까지 모두 포기하겠다는 취지로 볼 수는 없다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 처분문서의 해석, 부제소특약의 효력 등에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

나. 상고이유 제3점에 대하여

원심은, 원고 1 내지 60으로부터 받은 약 1,000만 원은 베란다 확장 공사 및 창틀·창호공사에 대한 대가로 받은 것이므로 분양전환가격에서 제외되어야 한다는 피고의 주장에 대하여, 그 판시와 같은 이유로 베란다 확장 및 창틀·창호공사 비용 명목으로 책정한 약 1,000만 원은 실질적으로는 분양전환가격에 포함된다고 판단함으로써 위 주장을 배척하였다.

기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 구 임대주택법상 분양전환가격 산정기준에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

4. 결론

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

대법관 권순일(재판장) 고영한(주심) 김소영 조재연

[[별 지] 원고 명단: 생략]