

대법원 2012. 8. 30 선고 2010다73826, 73833 판결 [소유권이전등기 · 소유권이전등기청구
]

판 시 사 항

- [1] ○○아파트 의무임대기간이 만료함에 따라 임대인과 임차인 사이에 분양전환합의가 성립하였으나 분양전환가격의 액수가 합의 성립 당시 구체적으로 특정되지 않은 경우에도 ○○아파트 분양계약이 성립하는지 여부(적극) 및 이때 분양전환가격 산정에 관하여 당사자 간에 다툼이 있는 경우, 법원이 구 임대주택법 시행규칙 등에 따라 이를 정할 수 있는지 여부(적극)
- [2] 분양전환가격 산정기준에 관한 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정들이 강행법규인지 여부(적극) 및 규정에서 정한 산정기준에 의한 금액을 초과한 분양전환가격으로 체결된 분양계약의 효력(=초과하는 범위 내에서 무효)

참 조 조 문

- [1] 구 임대주택법 시행규칙(2005. 12. 14. 건설교통부령 제481호로 개정되기 전의 것) 제3조의3(현행 제9조 참조)
- [2] 구 임대주택법(2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것) 제15조 제1항(현행 제21조 제1항 참조), 제3항(현행 제21조 제10항 참조), 구 임대주택법 시행령(2008. 6. 20. 대통령령 제8966호로 전부 개정되기 전의 것) 제9조 제5항(현행 제13조 제5항 참조), 제13조

제3항(헌행 제23조 제8항 참조), 구 임대주택법 시행규칙(2008. 6. 20. 국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조의3 제1항(헌행 제9조 제1항 참조), 민법 제105조

참 조 판 례

[1] 대법원 2004. 12. 9. 선고 2004다2984 판결

[2] 대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결(공2011상, 993)

전 문

원고, 피상고인 겸 상고인 원고 1 외 32인

소송대리인 법무법인 산● 담당변호사 이♡기

원고, 피상고인 원고 2 40인

소송대리인 법무법인 로◆ 외 1인

피고, 상고인 겸 피상고인 동▲주택산업 주식회사

소송대리인 변호사 윤◇남 외 1인

원심판결 서울고법 2010. 8. 13. 선고 2009나58274, 58281 판결

주 문

원심판결 중 원고 1, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 망 소외 1의 소송수계인 원고 13, 14, 17, 19, 21, 23, 25, 26, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 51, 54, 55, 56, 59, 61, 62, 66, 68, 71, 72, 73의 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 피고의 상고를 모두 기각한다.

이 유

상고이유에 대하여 판단한다.

1. 피고의 상고이유에 대하여

가. 매매계약의 성립 여부에 대하여

구 임대주택법 시행규칙(2005. 12. 14. 건설교통부령 제481호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 임대주택법 시행규칙’이라고만 한다) 제3조의3[별표 1]의 ‘구 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준’은 임대주택의 분양전환가격 산정에 관하여 건설원가, 감정평가금액, 건축비 및 택지비, 분양전환가격의 상한액 등 상세한 기준을 규정하고 있다. 따라서 ○○아파트의 의무임대기간이 만료함에 따라 임대인과 임차인 사이에 분양전환의 합의가 성립한 경우 그 분양전환가격의 액수가 그 합의 성립 당시에 구체적으로 특정되어 있지 아니하다 하더라도, 위와 같이 구 임대주택법 시행규칙에 의하여 사후에라도 이를 특정할 수 있는 방법과 기준이 구체적으로 정해져 있는 이상 당사자 사이에 ○○아파트 분양계약의 성립을 인정하는 데 장애가 되지 아니하고, 이 경우 그 기준에 따른 분양전환가격의 산정에 관하여 당사자 간에 다툼이 있는 경우에는 법원이 구 임대주택법 시행규칙 등에 의하여 이를 정할 수 있다(대법원 2004. 12. 9. 선고 2004다2984 판결 등 참조). 원심은, 임대사업자와 임차인 사이의 분양전환합의가 이루어진 후의 감정평가업자의 선정, 매각대상자 확정, 시흥시장에 대한 분양전환신고, 분양계약의 체결 절차는 임대주택법령에서 정한 기준에 따라 진행되는 후속절차에 해당할 뿐이므로, 원고들이 2003. 4. 31. 피고에게 분양전환협조공문을 발송함으로써 임대주택법령에 따라 이 ○○아파트를 분양받겠다는 의사를 표시하고, 이에 대하여 피고가 2003. 8. 20. 분양전환가격이 구체적으로 정해지지 않은 상태에서라도 분양대책위원회에

분양전환계획서를 제출하겠다고 약속하여 분양전환의 의사를 표시한 것은 단순히 분양전환의 방침을 밝힌 것에 불과한 것이 아니라 이 ○○아파트의 분양계약 즉 매매계약에 관한 전체 임차인들의 청약의 의사표시에 대한 승낙의 의사표시를 한 것으로 보아야 한다고 판단하였다. 위 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍이 되고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 매매계약의 성립에 대한 법리를 오해한 위법이 없다.

나. 매매계약 거절 또는 포기 주장에 대하여

원심은, 원고들은 1차 합의 당시부터 이 ○○아파트를 분양받기를 희망하여 피고에게 분양희망동의서를 제출하였고, 특히 3차 합의 직후인 2008. 4. 1. 이 사건 소를 제기함으로써 수분양 의사를 확고히 하였을 뿐만 아니라 원심에 이르러 예비적 청구로서 피고가 주장하는 3차 합의에서 정한 분양기준금액으로라도 분양받기를 원하고 있으므로, 원고들은 분양기준금액을 다투고 있는 것에 불과할 뿐이고 분양계약 체결 자체를 거절하거나 이를 포기하였다고 할 수는 없다고 판단하였다. 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍이 되고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 매매계약의 거절 또는 포기에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 원고들 중 상고를 제기한 34명의 분양전환가격 산정에 관한 법리오해의 상고이유 주장에 대하여

가. 원심은 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음 다음과 같이 판단하였다.

(1) 구 임대주택법 시행규칙 제3조의3 [별표 1]의 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 위반하여 산정한 분양전환가격으로 분양계약을 체결하였다는 사정만으로 그 분양계약의 사법상의 효력까지 부인된다고 할 수 없고, 그 분양전환가격이 지나치게 높아서 임차인의 우선분양권을 사실상 박탈하는 것과 같은 정도에 이르러 임대주택법의 입법 목적을 본질적으로 침해하는 경우에만 구 임대주택법 시행규칙 제3조의3에 위배되어 허용될 수 없다.

(2) 그런데 3차 합의에서 정하여진 분양전환 기준가격은 1, 2차 합의에 따라 이루어진 감정 결과를

토대로 산정한 기준가격에 비하여 그 금액이 다소 많기는 하지만, 임차인들을 대표한 임차인대표협의회와 피고가 합의한 분양금액으로서 관할 관청인 시흥시의 반려, 보완을 통한 감독을 거쳐 최종적으로 승인된 금액인 데다, 원고들을 제외한 대부분의 임차인들이 위 분양금액으로 분양계약을 체결한 점에 비추어 보면 산정과정에 일부 오류가 있었다 하더라도 임차인의 우선분양권을 박탈할 정도로 지나치게 과다한 금액이라고 할 수는 없으므로, 그 사법상의 효력을 부인할 수 없다.

나. 그러나 위와 같은 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 그대로 수긍하기 어렵다.

(1)구 임대주택법(2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 임대주택법’이라고 한다) 등 관련 법령은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모함을 입법 목적으로 하고 있고, 그 목적 달성을 위해 임대사업자에게 각종 지원을 하는 한편 각종 제한을 부과하면서, 특히 임대무기간 경과 후 무주택 임차인에게 임대주택의 우선분양전환권을 인정하고 분양전환가격의 산정기준을 상세히 규정함으로써 임대사업자가 자의적으로 분양전환가격을 정하는 것을 방지하고 합리적인 분양전환가격에 임대주택의 분양이 이루어지도록 하고 있다. 그런데도 임대사업자가 위와 같은 분양전환가격 산정기준에 기속되지 않는다고 해석하게 되면, 임대사업자가 임대무기간이 경과한 후 임의로 분양전환가격 산정기준에 위배되는 고액의 분양전환가격을 정한 다음 임차인에게 그에 따라 분양계약을 체결할 것을 통고하고 이에 응한 임차인으로부터 그 분양대금을 수령하여 보유하도록 허용하는 것이 되어 구 임대주택법 등 관련 법령의 입법 취지를 심하게 훼손할 뿐만 아니라, 만일 임차인이 구 임대주택법 등 관련 법령이 정한 분양전환가격 산정기준에 따를 것을 요구하면서 분양계약 체결을 거절할 경우 임대사업자가 이를 이유로 임차인의 우선분양전환권을 박탈하고 임대주택을 제3자에게 매각하여 시세 차익을 독점할 수 있게 되는 등 임대주택제도가 임대사업자의 경제적 이익을 위한 수단으로 변질될 우려도 있다. 이는 구 임대주택법의 입법 목적을 본질적으로 침해하는 것이므로, 이를 방지하고 구 임대주택법의 입법 목적을 달성하기 위해서는 구 임대주택법 등 관련 법령에 정한 분양전환가격 산정기준을 위반하여

임대주택을 분양 전환한 임대사업자에게 형사적 처벌을 가하는 것만으로는 부족하고 산정기준을 위반하여 정한 분양 전환가격에 의한 경제적 이익이 임대사업자에게 귀속되는 것을 금지시킬 필요가 있다. 따라서 분양 전환가격 산정기준에 관한 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정들은 강행법규에 해당한다고 보아야 하고, 그 규정들에서 정한 산정기준에 의한 금액을 초과한 분양 전환가격으로 체결된 분양계약은 초과하는 범위 내에서 무효이다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결 참조).

(2) 원심판결 이유에 의하면, 피고가 입주자모집공고 당시 이 ○○아파트의 분양 전환가격을 임대주택법령과 건설부 관리지침에 따라 건설원가와 감정평가가격의 산술평균으로 정하기로 하였으나 1차 합의 후 피고 단독으로 2곳의 감정평가업체를 선정하여 감정평가를 의뢰하였고, 그 감정 결과를 토대로 산정한 분양 전환가격의 기준가격이 17평형의 경우 61,134,000원, 23평형의 경우 81,272,000원인 사실, 2차 합의 후 2004. 3.경 시흥시의 중재로 2곳의 감정평가업체에 감정의뢰하여 그 감정 결과를 토대로 산정한 분양 전환가격의 기준가격은 17평형의 경우 55,030,952원, 23평형의 경우 72,741,136원인 사실, 임차인대표협의회와 피고 사이에 3차 합의에 따라 합의된 분양 전환가격의 기준가격은 17평형의 경우 62,000,000원, 23평형의 경우 83,000,000원인 사실을 알 수 있다. 한편 구 임대주택법 시행규칙 제3조의3 제1항 [별표 1] 제2항 (나)목 (1)에서는 분양 전환가격 산정의 기준이 되는 감정평가금액은 ‘분양하기로 결정된 날’을 기준으로 2인의 감정평가업자가 평가한 당해 주택의 감정평가금액의 산술평균금액으로 하고, 감정평가업자의 선정은 임대인과 임차인이 각각 1인씩을 선정하되, 임대인과 임차인이 선정하지 못할 불가피한 사유가 있는 때에는 관할 시장·군수가 선정하도록 규정하고 있다. 따라서 이 사건의 경우 구 임대주택법 시행규칙 제3조의3 [별표 1]의 공공건설임대주택 분양 전환가격의 산정기준에 따른 정당한 분양 전환가격은 ‘분양하기로 결정된 날’을 기준으로 산정하여야 하고, 이는 원고들과 피고 사이에 분양 전환의 합의가 이루어진 2003. 8. 20. 무렵으로 볼 수 있다 할 것인데, 법령상 기준에 적합한 방법으로 선정한 두 곳의 감정평가업체에 의한 감정평가 결과로서 기록상 알 수 있는 그 시기에 가장 가까운 감정가격은 2차 합의에 따라 산정된 기준가격이라고 보이므로 이를 기준으로

분양전환가격을 산정할 수는 있겠으나, 적법하게 선정된 감정평가업체의 감정평가 결과에 의한 것도 아니고 평가의 기준시점도 법령 규정에 의한 시기보다 무려 4년 6개월여가 경과한 이후인 2008.

2. 경을 기준으로 산정한 위 3차 합의에 의한 분양전환가격을 적용할 수는 없다고 할 것이다.

(3) 그럼에도 원심이 구 임대주택법 등 관련 법령의 분양전환가격 산정기준을 위반하여 산정한 분양전환가격으로 분양계약을 체결하기로 합의한 경우라도 그 합의의 사법상 효력까지 부인할 수 없다는 전제하에, 정당한 분양전환가격을 초과하는 3차 합의에서 합의된 분양전환 기준가격이 유효하다고 판단한 것은, 구 임대주택법 등 관련 법령이 규정하는 분양전환가격 산정기준의 해석·적용에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 상고인인 원고들의 나머지 상고이유에 대하여 더 나아가 판단할 필요 없이 원심판결 중 위 원고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원으로 환송하기로 하며, 피고의 상고는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 관여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김창석(재판장) 양창수 박병대(주심) 고영한