

대법원 2025. 8. 14 선고 2024다326749 판결 [소유권이전등기말소등기 청구의 소]

재판경과

대법원 2025. 8. 14 선고 2024다326749 판결

서울고등법원(인천) 2024. 11. 29 선고 2024나13942 판결

서울고등법원(인천) 2024. 11. 29 선고 2024나13942 판결

대법원 2024. 7. 11 선고 2024다214396 판결

서울고등법원(인천) 2024. 1. 17 선고 2022나14637 판결

인천지방법원 2022. 8. 26 선고 2021가합64817 판결

전문

원고, 상고인 인천도시공사

소송대리인 법무법인(유한) 동인 담당변호사 김정태, 이상윤, 최규리, 김세중

피고, 피상고인 1. 주식회사 S

2. W 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 태평양 담당변호사 이인재, 유철형, 문정일, 박철규, 김성희,
이강민, 배소희

환송판결 대법원 2024. 7. 11. 선고 2024다214396 판결

원심판결 서울고등법원 2024. 11. 29. 선고 (인천)2024나13942 판결

판결선고 2025. 8. 14.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사이고, 피고 주식회사 S(이하 '피고 S'라 한다)는 부동산 임대업 등을 영위하는 회사이다.

나. 원고는 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부 개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것, 이하 같다)이 적용되는 이 사건 임대주택을 건설하였다.

다. 피고 S는 이 사건 임대주택의 임대 의무기간 중인 2017. 6. 30. 원고의 임대사업자 지위를 승계하여 임대사업을 하기 위해 원고로부터 이 사건 임대주택을 매수하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약에는 이 사건 임대주택의 임대 의무기간이 10년(2010. 5.부터

2020. 6.까지)이고, 매도인인 원고의 이 사건 임대주택에 관한 임대인의 권리·의무를 매수인인 피고 S가 포괄하여 승계함을 조건으로 하는 내용이 담겨 있다.

한편 피고 S는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급기일인 2017. 11. 30. 피고 W 주식회사(이하 '피고 W'이라 한다)와 이 사건 임대주택에 관한 신탁계약을 체결하였다.

라. 이 사건 임대주택에 관하여, 2017. 12. 1. 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 S 명의의 각 소유권이전등기와 위 신탁계약을 원인으로 한 피고 W 명의의 각 소유권이전등기가 순차 마쳐졌다. 이후로 2019. 6. 7. 자 및 2020. 2. 26. 자로 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 피고 S 명의의 각 소유권이전등기와 신탁을 원인으로 한 피고 W 명의의 각 소유권이전등기가 순차 마쳐졌다(이하 피고들 명의의 위 각 소유권이전등기를 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다).

마. 원심 변론종결일까지 이 사건 임대주택에 관한 피고 S의 임대사업자등록이 이루어지지 아니하였다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하여, 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고의 청구를 받아들이지 않았다.

가. 피고 S로서는 원고로부터 임대사업자 지위를 승계취득하는 방법 말고는 현실적으로 이 사건 임대주택에 대한 임대사업자 등록이 불가능해 보임에도 원고가 이를 전면 거부하는 등 원고의 협력을 기대하기가 실질적으로 어려워 보이는바, 이 사건 임대주택에 관한 피고 S의 임대사업자 등록은 확정적으로 불가능하게 되었으므로, 이 사건 매매계약은 무효로 되었다.

나. 그러나 피고 S가 그 임대사업자 등록을 마치지 못한 데 대한 귀책사유는 원고에게 있으므로, 원고가 이 사건 매매계약의 무효를 이유로 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구하는 것은 신의칙에

반하여 허용되지 않는다.

3. 대법원의 판단

상고이유에 대한 판단에 앞서 직권으로 판단한다.

가. 임대주택의 임대무기간 중 매도인의 임대사업자 지위를 승계하여 임대사업을 하기 위하여 임대주택을 매수한 경우, 그 매매계약은 강행법규인 구 임대주택법 제16조에 반하지 않아 유효하지만, 매수인이 임대주택의 소유권을 적법하게 취득하기 위해서는 그 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조에 따른 임대사업자 등록을 마친 '임대사업자'일 것이 요구된다고 보아야 하고, 여기에서 등록된 임대사업자인지 여부는 해당 임대주택별로 각각 판단하여야 한다. 이 경우 임대주택을 매수한 사람이 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 그 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조에 따른 임대사업자 등록을 하지 않았다면 임대주택의 소유권을 취득할 수 없고, 소유권이전등기 후 임대사업자등록을 마쳤다면 그때 비로소 임대주택의 소유권을 취득한다. 다만 매수인이 임대주택에 대한 매매계약 체결 당시부터 그 임대주택에 관하여 임대사업자 등록을 할 의사를 애초 가지지 아니하였거나 매매계약 체결 이후라도 관계 법령의 해석상 그 임대주택에 관한 매수인의 임대사업자 등록이 확정적으로 불가능하게 되었다면 위 매매계약은 무효로 될 여지가 있다(대법원 2024. 7. 11. 선고 2024다214396 판결 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고 S의 이 사건 임대주택에 관한 임대사업자 등록이 확정적으로 불가능하게 되었다고 단정할 수는 없다.

1) 원고는 지방공사로서 임대사업자 등록 여부와 상관없이 이 사건 임대주택의 임대사업자에 해당한다(구 임대주택법 제2조 제4호). 원고가 이 사건 임대주택에 관하여 형식적인 임대사업자 등록을 하지 않았다는 사정만으로 피고 S가 원고로부터 이 사건 임대주택에 관한 임대인 지위를 승계하는 데 법률적 장애가 있다고 보기 어렵다.

2) 구 임대주택법 제6조 제1항, 같은 법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」으로 전부 개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것) 제7조 제2항 제4호에 따르면, 매입 임대주택의 경우 매수인의 임대사업자 등록 요건으로 '임대를 목적으로 주택을 매입하기 위한 계약(분양계약을 포함한다)을 체결할 것'이 요구될 뿐, 양도인의 임대사업자 등록이 요구된다고 볼 근거가 없다.

3) 원심이 인정한 사실관계에 의하더라도 피고 S는 2017. 12.경 서울 송파구청에 방문하여 임대사업자 등록을 시도하고, 2017. 12. 26. 원고에게 임대사업자 등록을 위한 협조를 요청하는 공문을 발송하였다는 것이므로, 피고 S가 이 사건 매매계약 체결 당시부터 구 임대주택법 제16조에 반하여 이 사건 임대주택에 관한 임대사업자 등록을 하지 않으려는 의사를 가지고 있었다고 보기 어렵다.

이 사건 매매계약 체결 후 후발적으로 피고 S가 주관적인 임대사업자 등록의사를 가지지 않게 되었더라도 그것만으로 피고 S의 임대사업자 등록이 객관적으로 불가능하게 되었다고 보기 어렵다. 뿐만 아니라, 시세차익을 얻을 것을 기대하며 이 사건 임대주택을 매수한 피고 S가 이 사건 임대주택에 관한 소유권 취득 요건인 임대사업자 등록을 종국적으로 포기할 합리적 이유가 없다는 점에서 피고 S의 임대사업자 등록 의사가 없다고 단정하기도 어렵다.

다. 위와 같이 임대사업자 등록이 확정적으로 불가능하다고 보기 어려운 이상, 이 사건 매매계약은 강행법규인 구 임대주택법 제16조에 반하지 않아 유효하다고 보아야 한다. 따라서 원심이 피고 S의 임대사업자 등록이 확정적으로 불가능하게 되었다는 이유로 이 사건 매매계약을 무효라고 본 것은 잘못이다. 그러나 이 사건 매매계약을 무효로 보면서도 신의칙 항변을 받아들여 원고의 청구를 배척한 원심 판단은 그 이유 설시가 부적절하지만 결론에서는 정당하다. 그렇다면, 원고가 이 사건 매매계약이 무효임을 전제로 원심의 신의칙 항변에 관한 판단을 다투는 상고이유 주장은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 대법관 오석준 대법관 이흥구 대법관 노경필 주심 대법관 이숙연