

서울고등법원(인천) 2024. 11. 29 선고 2024나13942 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, 피항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 김정태

피고, 항소인 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 문정일, 박철규

제 1 심 판 결 인천지방법원 2022. 8. 26. 선고 2021가합64817 판결

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

환 송 판 결 대법원 2024. 7. 11. 선고 2024다214396 판결

변 론 종 결 2024. 10. 18.

판 결 선 고 2024. 11. 29.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게, 제1심판결 별지1 목록 기재 각 부동산에 대하여, 피고 주식회사 아●●에쓰는 인천지방법원 2017. 12. 1. 접수 제451548호로 마친 각 소유권이전등기의, 2019.6. 7. 접수 제204987호로 마친 각 소유권이전등기의, 2020. 2. 26. 접수 제91860호로마친 각 소유권이전등기의, 피고 우□□□신탁 주식회사는 인천지방법원 2017. 12. 1.접수 제451549호로 마친 각 소유권이전등기의, 2019. 6. 7. 접수 제204988호로 마친각 소유권이전등기의, 2020. 2. 26. 접수 제91861호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 각 이행하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사이고, 피고 주식회사 아●●에쓰(이하 '피고 아●●에쓰'라고 한다)는 부동산 임대업 등을 영위하는 회사이다.

나. 원고는 2007. 6. 26. 인천광역시경제자유구역청장으로부터 구 주택법(2007. 10. 17. 법률 제8657호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제16조에 따라 '공공건설임대주택'으로사업계획승인을 받아 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법에 따른 경제자유구역 내에 있는 공공사업으로 조성된 택지인 인천 연수구 송도동 대 43,105.4㎡(송도지식정보산업단지 A-3블럭) 지상에 임대주택 총 515세대를 건설하였다. 원고는 2009. 9. 1. 위 임대주택 총 515세대에 관하여 임차인을 모집하는 입주자 모집공고를하였다. 위 입주자 모집공고에는 ① 위 임대주택 총 515세대 중 제1심판결 별지1 목록기재 각 부동산에 해당하는 120세대(이하 '이 사건 임대주택'이라고 한다)는 외국인 전용 임대주택으로 공급하고, ② 임대임무기간은 10년이며 임대임무기간 종료 후 분양전환이 된다는 내용이 담겨 있었다. 원고는 2010. 4. 22. 이 사건 임대주택에 관하여 각각소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고는 2017. 6. 2. 이 사건 임대주택의 매각을 위한 입찰공고를 하였다. 그 입찰공고에는 ① 이 사건 임대주택은 임대임무기간이 10년으로 그 임대임무기간 종료 후분양전환이 되는 주택이며, ② 이 사건 임대주택의 매각은 그에 대한 임대차에 관한 권리의무의 포괄승계를 조건으로 한다는 내용이 담겨 있었다. 이에 따른 입찰 절차에서 피고 아●●에쓰가 낙찰자로 선정되었고, 원고는 2017. 6. 30. 피고 아●●에쓰와 '원고가 피고 아●●에쓰에 이 사건 임대주택을 매도하는' 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약에도 매도인인 원고의 이 사건 임대주택에 관한 임대인의 권리의무를 매수인인 피고 아●●에쓰가 포괄하여 승계함을조건으로

하는 내용이 담겨 있다. 한편 피고 아●●에쓰는 2017. 11. 30. 피고 우□□□신탁 주식회사(이하 '피고 우□□□신탁'이라고 한다)와 이 사건 임대주택에 관하여신탁계약을 체결하였다.

라. 이 사건 임대주택에 관하여, 2017. 12. 1. 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 아●●에쓰 명의의 각 소유권이전등기와 위 신탁계약을 원인으로 한 피고 우□□□신탁명의의 각 소유권이전등기가 순차 마쳐졌다. 이후로 2019. 6. 7. 자 및 2020. 2. 26. 자로신탁재산의 귀속을 원인으로 한 피고 아●●에쓰 명의의 각 소유권이전등기와 신탁을원인으로 한 피고 우□□□신탁 명의의 각 소유권이전등기가 순차 마쳐졌다(이하 피고들명의의 위 각 소유권이전등기를 따로 구별하지 않고 '이 사건 각 소유권이전등기'라고한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함,이하 같다), 을 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장

가. 원고

이 사건 임대주택은 공공주택 특별법 제50조의2 및 구 경제자유구역법(2016. 1. 27. 법률 제13837호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제24조의2 제2항의 매각금지규정을 위반하여 임대임무기간 10년이 경과하기 전에 매각되었고, 매각이 예외적으로 허용되는 경우에 해당하지도 않으므로, 이 사건 매매계약은 사법상 무효이다. 또한, 이 사건 임대주택 매각을 위한 입찰공고에서 입찰참가자격으로 공공주택사업자, 임대사업자등으로 공고하였는데, 피고 아●●에쓰는 이러한 자격을 구비하지도 못하였다. 따라서 이 사건 매매계약을 토대로 피고들이 이 사건 임대주택에 관하여 순차적으로 마친 이 사건 각 소유권이전등기는 원인무효인 등기로서 말소되어야 한다.

나. 피고들

- 1) 이 사건 임대주택은 공공임대주택에 해당하지 않고, 구 경제자유구역법 제24조의2 제2항은 외국인 전용 임대주택에 관한 특례로서 공공주택 특별법 제50조의2 제1항의 특칙이므로, 구 공공주택 특별법 위반은 문제되지 않는다. 설령 공공주택 특별법 제50조의2 제1항이 적용된다고 하더라도 이 사건 임대주택의 임대무기간은 5년이므로, 임대개시 후 5년 이후에 체결된 이 사건 매매계약은 공공주택 특별법 위반이라고 볼 수 없다.
- 2) 이 사건 매매계약과 같이 종전의 임대사업자가 임대무기간 중에 외국인 전용임대주택을 다른 임대사업자에게 매각하더라도 매수인이 임대사업자로서 종전 임대사업자의 권리의무를 포괄승계하여 남은 임대무기간 동안 해당 임대주택을 계속하여 임대 목적으로 제공하는 경우에는 위 구 경제자유구역법 제24조의2 제2항을 위반하는 것이 아니다.
- 3) 설령 이 사건 매매계약이 구 경제자유구역법 제24조의2 제2항을 위반한 것이라고 가정하더라도, 위 매각제한규정은 효력규정이 아닌 단속규정에 불과하므로 그 사법상 효력을 무효로 볼 수 없다.
- 4) 이 사건 매매계약의 이행이 완료된 이상 입찰절차의 하자를 이유로 이 사건 매매계약의 효력을 다룰 수 없고, 입찰절차의 하자로 인하여 이 사건 매매계약이 무효가 되는 것도 아니다.
- 5) 이 사건 임대주택이 오로지 원고의 필요에 의하여 매각된 점, 이 사건 매매계약이 법령을 위반하였다면 그 책임은 법령에 대한 검토를 게을리 한 원고에게 있는 점, 이 사건 매매계약이 무효가 될 경우 피고 아●●에쓰는 불측의 손해를 입고, 원고는 부당한 이득을 얻게 되는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 관련 법령위반을 이유로 이 사건 임대주택에 관한 피고들 명의의 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 반한다. 또한 원고가 이 사건 임대주택 이외에 인근의 다른 외국인 전용 임대주택에 관한 매매계약에 대하여는 무효를 주장하지 않고 이 사건 매매계약에 대해서만 무효를 주장하는 것은 부당하다.

3. 관련 법령

별지 기재와 같다.

4. 판단

가. 이 사건 임대주택에 적용되는 법령에 관하여

민간임대주택법 부칙(2015. 8. 28.) 제6조 제1항(이하 '부칙 조항 제1항'이라고 한다)에 따라 이 사건 임대주택에 공공주택 특별법이 적용된다고 볼 수는 없다. 이 사건 임대주택에 관하여 원고는 '공공주택사업자가 아닌 자'이므로, 이 사건 임대주택에는 같은부칙 제6조 제2항(이하 '부칙 조항 제2항'이라고 한다)에 따라 구 임대주택법(2015. 8.28. 법률 제13499호 민간임대주택법으로 전부 개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의것, 이하 같다)이 적용된다고 보아야 한다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 부칙 조항 제1항은 2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부 개정된 민간임대주택법 시행일인 2015. 12. 29. 당시 공공주택 특별법에 따른 '공공주택사업자'에 해당하는자가 건설하였거나 건설하고 있는 주택에 대해서는 공공주택 특별법의 규정을 적용한 다고 정한다. 반면 부칙 조항 제2항 본문 제2호는 위 2015. 12. 29. 당시 공공주택 특별법에 따른 '공공주택사업자가 아닌 자'가 공공사업으로 조성된 택지에 주택법 제16조에 따라 공공건설임대주택으로 사업계획승인을 받아 건설하였거나 건설하고 있는 주택에 대해서는 구 임대주택법 제2조 제2호의2에 따른 공공건설임대주택으로 보아 구 임대주택법의 규정을 적용한다고 정한다.

그런데 구 공공주택 특별법 제4조 제1항은 “국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.”라고 규정하면서 제1호 내지 제6호에서 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등을 열거하고 있으며, 같은 조 제2항은 “국토교통부장관은 제1항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 주택법 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있다.”라고 규정하고 있다. 이에 의하면, 구 공공주택 특별법에 따른 '공공주택사업자'란 단순히 위 각 조항에 열거된 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 내지 주택법 제4조에 따른 주택건설사업자 등을 일컫는 것이 아니라, 이들 중에서 위 각 조항에 따라 국토교통부장관에 의하여 '공공주택사업자로 지정된 자'를 뜻한다고 봄이 문언적 해석상 타당하다.

국토교통부장관에 의한 '공공주택사업자' 지정은 공공주택 특별법의 전신인 구 보증자리주택건설

등에 관한 특별법(2014. 1. 14. 법률 제12251호 공공주택건설 등에 관한특별법으로 개정되기 전의 것, 이하 '보금자리주택건설법'이라고 한다) 제4조 및 구 공공주택건설 등에 관한 특별법(2015. 8. 28. 법률 제13498호 공공주택특별법으로 개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것, 이하 '공공주택건설법'이라고 한다) 제4조에도 각각 '보금자리주택사업의 시행자' 지정, '공공주택사업의 시행자' 지정으로 규정되어 있던 것이다. 따라서 앞서 본 바와 같이 부칙 조항 제1항의 '공공주택사업자에 해당하는 자'를 국토교통부장관에 의하여 '공공주택사업자로 지정된 자'로 해석하더라도, 부칙 조항 제1항의 기준 시점인 2015. 12. 29. 당시 '공공주택사업자로 지정된 자'가 존재하지 않아 위 부칙 조항이 적용되는 경우를 상정할 수 없다는 등의 문제는 발생하지 않는다(위법률 제12251호의 부칙 제2조 및 법률 제13498호의 부칙 제2조 등 참조).

2) 한편 구 임대주택법이 2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부 개정되어 2015. 12. 29. 민간임대주택법으로 시행되고, 공공주택건설법이 2015. 8. 28. 법률 제13498호로 개정되어 2015. 12. 29. 공공주택 특별법으로 시행되는 체계 변화의 과정에서, '공공건설임대주택'의 개념에도 변동이 있었다. 즉 구 임대주택법 제2조는 제2호 (가)목에서 '임대사업자(지방공사가 포함된다. 같은 조 제4호 참조)가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택'을 '건설임대주택'으로 규정하면서, 제2호의2에서 건설임대주택 중 '공공건설임대주택'을 '국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택'[(가)목, 이하 '㉠ 유형'이라고 한다], '주택도시기금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택'[(나)목, 이하 '㉡ 유형'이라고 한다], '공공사업으로 조성된 택지에 주택법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 임대주택'[(다)목, 이하 '㉢ 유형'이라고 한다]으로 정의하였다. 그런데 위와 같은 체계 변화로 공공건설임대주택의 임대 등에 관한 구 임대주택법의 규율이 법률 제13498호로 개정시행된 공공주택 특별법으로 이관되었고, 공공주택 특별법은 법률 제13498호의 개정시행 전 보금자리주택건설법 내지 공공주택건설법 시행당시부터 제2조 제1호에서 해당 법의 규율을 받는 '보금자리주택' 내지 '공공주택'을 '국가 또는 지방자치단체의 재정이거나 주택도시기금(국민주택기금)을 지원받는' 것으로 한정하고 있었다. 이에 따라 공공주택 특별법에서 '공공건설임대주택'은 공공주택사업자가 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 직접 건설하여 공급하는 주택으로서 '국가 또는 지방자치단체의 재정을 지원받는' 것(㉠ 유형) 및

'주택도시기금을 지원받는'것(㉠ 유형)만을 의미하게 되었다[같은 법 제2조 제1호 (가)목 및 제1호의2 참조].

따라서 ㉠ 유형의 임대주택의 경우, 위와 같은 체계 변화 전에는 구 임대주택법상 '공공건설임대주택'으로서 그 임대 등에 관하여 일반 임대주택보다 강한 규율을 받아왔으나, 변화된 체계 하에서는 공공주택 특별법상 '공공건설임대주택'이 아니어서 그 임대 등에 관하여 더는 '공공건설임대주택'으로서 규율을 받지 않는다. 그 결과 기존에 이미 건설되었거나 건설되고 있던 ㉠ 유형의 임대주택의 경우 규율의 변동으로 인한 혼란 내지 공백이 발생할 수 있을 뿐만 아니라, 이에 대해서는 오히려 구 임대주택법을 적용하여 '공공건설임대주택'으로서 규율을 받도록 함이 임차인의 보호 등 공익적 목적에 부합하기도 한다.

이러한 사정을 고려하면 부칙 조항 제1항, 제2항은, 위와 같은 체계 변화 전에도 보금자리주택건설법 내지 공공주택건설법에 따라 국토교통부장관의 지정을 받아 '보금자리주택사업의 시행자' 내지 '공공주택사업의 시행자'가 건설하는 것이 가능하였던 ㉡, ㉢ 유형과는 달리, 국토교통부장관의 지정 행위 없이 단지 주택법 제16조에 따른 사업계획승인의 방식으로 건설하였던 ㉠ 유형의 임대주택에 대해서는 공공주택 특별법을 적용하지 않고, 대신 그로 인한 규율의 공백 등이 발생하지 않도록 구 임대주택법을 계속 적용하겠다는 취지라고 이해함이 타당하다.

3) 결국 부칙 조항 제1항에서 말하는 “공공주택특별법에 따른 공공주택사업자에 해당하는 자”란 단순히 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등 구 공공주택특별법 제4조 제1항 각 호 또는 같은 조 제2항에 열거된 자를 뜻하는 것이 아니라, 이들 중에서 보금자리주택건설법 제4조 내지 공공주택건설법 제4조 등에 따라 국토교통부장관에 의하여 '보금자리주택사업의 시행자' 내지 '공공주택사업의 시행자' 등으로 지정을 받아 ㉡, ㉢ 유형의 공공건설임대주택을 건설하였거나 건설하고 있는 자를 의미한다고 봄이 타당하다.

그런데 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대주택은 '공공사업으로 조성된 택지에 구 주택법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 임대주택'으로서 ㉠ 유형에 해당하고, 원고는 지방공사이기는 하나 이 사건 임대주택에 관하여 국토교통부장관으로부터 위와 같은 지정을 받은 적이 없음을 알 수 있다. 그렇다면

원고는 부칙 조항 제1항에서 말하는 “공공주택특별법에 따른 공공주택사업자에 해당하는 자”라고 할 수 없다. 오히려 원고는 “공공주택특별법에 따른 공공주택사업자가 아닌자”이고, 이 사건 임대주택은 부칙 조항 제2항 본문 제2호의 주택에 해당하므로 구 임대주택법 제2조 제2호의2에 따른 공공건설임대주택으로서 종전의 규정이 계속 적용된다고 보아야 한다.

나. 이 사건 매매계약의 효력 등에 관하여

1) 이 사건 임대주택에 대해서는 구 임대주택법이 적용되고, 구 임대주택법 제16조는 제1항에서 '임대주택은 임대무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다'고 규정하며 제3항에서 '제1항에도 불구하고 임대무기간 이내에 임대사업자 간의 매매 등매각이 가능한 경우와 매각 요건 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다'고 규정한다. 이와 같은 위임에 따라 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호 민간임대주택에 관한 특별법 시행령으로 전부 개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것) 제13조 제2항 제1호는 '국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 후 다른 임대사업자에게 매각하는 경우'에는 임대무기간 이내에도 매각할 수 있도록 규정한다.

그런데 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 임대사업자 등록을 마쳤다면 그때 비로소 임대주택의 소유권을 취득한다(대법원 2021. 9. 9. 선고 2017다48218 판결 참조). 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.

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 아●●에쓰는 매도인인 원고의 임대사업자 지위를 승계하여 임대사업을 하기 위하여 이 사건 임대주택을 매수하였으나, 그 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조 등에 따른 임대사업자 등록을 마치지는 않았음을 알 수 있다. 위 법리를 바탕으로 이를 살피면, 이 사건 임대주택에 관한 피고 아●●에쓰의 임대사업자 등록 의사 유무, 임대사업자 등록을 하지 아니한 이유내지 원인, 향후 임대사업자 등록의 가능성 등을 종합하여 이 사건 임대주택에 관한 피고 아●●에쓰의 임대사업자 등록이 확정적으로 불가능하게 되었는지에 따라 이 사건 매매계약의 효력 유무가 달라질 여지가 있다.

2) 피고 아●●에쓰는 매도인인 원고의 임대사업자 지위를 승계하여 임대사업을 하기 위하여 이 사건 임대주택을 매수하였으나, 그 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조 등에 따른 임대사업자 등록을 마치지 않았음은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에다가 앞서 든 증거들, 갑 제17호증, 을 제11, 43 내지 48, 58, 59호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 매수인인 피고 아●●에쓰가 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳤으나 이 사건 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조 등에 따른 임대사업자 등록을 마치지 아니하였으므로 이 사건 임대주택의 소유권을 취득하지 못한 점, ② 피고 아●●에쓰는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2017. 12.경 서울 송파구청에 방문하여 임대사업자 등록을 시도하고, 2017. 12. 26. 원고에게 이 사건 임대주택에 관하여 임대사업자 등록이 이루어질 수 있도록 협조할 것을 요청하는 공문을 발송하는 등 이 사건 임대주택에 관하여 임대사업자 등록 의사는 있었던 것으로 보이는 점, ③ 매수인이 임대주택의 소유권을 적법하게 취득하기 위해서는 그 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조에 따른 임대사업자 등록을 마친 '임대사업자'일 것이 요구되는 것과 관련하여 등록된 임대사업자인지여부는 해당 임대주택별로 각각 판단하여야 하는바, 매수인인 피고 아●●에쓰가 이 사건 임대주택에 대한 임대사업자 등록을 위해서는 원고로부터 임대사업자 지위를 승계취득 하는 방법 말고는 현실적으로 그 등록이 불가능한 것으로 보이고 향후 피고 아●●에쓰의 이 사건 임대주택에 관한 임대사업자 등록의 가능성을 인정할 아무런 자료가 없는 점, ④ 원고가 자신의 임대사업자 지위가 임대사업자 등록 여부를 불문하고

당연히 인정된다면서 자신의 임대사업자 등록을 당심 변론종결일까지 하지 아니한 채 사실상 이를 전면 거부하고 있고(원고의 임대사업자 등록이 되어야 피고 아○에쓰가 임대사업자 지위를 승계할 수 있다), 오히려 이 사건 매매계약의 효력마저 부인하면서 피고를 상대로 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구하고 있는바, 이에 비추어 볼때 이 사건 임대주택에 관한 임대사업자 지위 승계를 위한 원고의 협력을 기대하기는 실질적으로 어려워 보이므로 이 사건 임대주택에 관한 피고 아○에쓰의 임대사업자등록은 확정적으로 불가능하다고 할 것이다. 따라서 이 사건 매매계약은 무효이다(이에 이 사건 매매계약이 구 경제자유구역법 제24조의2 제2항의 10년의 매각금지규정에 저촉되어 무효라는 원고의 주장은 더 나아가 살피지 아니한다. 다만 원고의 위 주장에 관하여는 뒤에서 보는 바와 같이 원고의 이 사건 각 소유권이전등기의 말소청구가 신의성실의 원칙에 반하는지 여부와 관련하여 보충적으로 살핀다).

다. 신의성실의 원칙 위반 여부

- 1) 강행법규를 위반한 자가 스스로 그 약정의 무효를 주장하는 것이 신의칙에 위반되는 권리의 행사라는 이유로 그 주장을 배척한다면, 이는 오히려 강행법규에 의하여 배제하려는 결과를 실현시키는 셈이 되어 입법 취지를 완전히 몰각하게 되므로 달리 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 주장은 신의칙에 반하는 것이라고 할 수 없고, 한편 신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 그 권리의 행사를 부정하기 위해서는 상대방에게 신의를 공여하였다거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 있어야 하며, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다(대법원 2011. 3. 10. 선고 2007다17482 판결 등 참조). 나아가 원고가 이 사건 매매계약의 무효를 주장하는 것이 신의칙에 반하는지와 관련하여 이 사건 매매계약에 관한 사정들 뿐 아니라 위에서 본 바와 같은 이 사건 임대주택에 관한 피고 아○에쓰의 임대사업자 등록을 둘러싼 여러 사정들, 특히 그 임대사업자 등록을 마치지 못한 데에 대한 귀책사유가 누구에게 있는지를 고려하여 그 신의칙 위반 여부를 판단함이 타당하다.
- 2) 위 인정사실에 앞서 든 증거, 갑 제6 내지 10호증, 을 제3 내지 10, 39 내지 51호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 앞서 본 법리에 비추어

살펴보면, 이 사건 매매계약이 앞서 본 바와 같이 피고 아●●에쓰의 이 사건 임대주택에 관한 임대사업자 등록이 확정적으로 불가능하게 되어 무효라고 하더라도, 그 임대사업자등록을 마치지 못한 데에 대한 귀책사유가 원고에게 있음이 명백한바 원고가 이 사건 매매계약의 무효를 주장하는 것은 신의칙에반한다.

가) 피고 아●●에쓰는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2017. 12.경 서울 송파구청에 방문하여 임대사업자 등록을 시도하였고, 2017. 12. 26. 원고에게 이 사건 임대주택에 관하여 임대사업자 등록이 이루어질 수 있도록 협조할 것을 요청하는 공문을 발송하는 등 임대사업자 등록을 위해 노력한 것으로 보인다. 이에 반하여 원고는 2017.12. 피고 아●●에쓰에게 임대사업자 등록 업무에 협조하겠다는 취지로 회신만 하였을뿐 실제 협조를 한 자료가 없다.

나) 원고는 주택사업 등을 주관하는 지방공사로서 관련법령의 내용을 숙지하여 이 사건 매매계약에 따라 피고 아●●에쓰가 임대사업자 등록을 마치고 이 사건 임대주택의 소유권을 취득하는 과정이 원활히 이루어질 수 있도록 성실히 협조하여야 할의무가 있음에도, 이 사건 임대주택에 관하여 구 임대주택법에 따른 임대사업자 등록을 하거나 원고가 별도의 임대사업자등록을 요하지 않는 임대사업자임을 관할관청에 알리는 등 어떠한 조치도 취하지 아니한 채 피고 아●●에쓰가 임대사업자 등록을 마치지 아니한 상태를 방치하였고, 나아가 이 사건 매매계약에 관한 구 임대주택법 시행규칙 제6조 제1항에 따른 매각신고절차도 이행하지 아니하였는바, 이러한 원고가 피고아●●에쓰의 임대사업자 등록 요건 미비를 이유로 이 사건 매매계약의 무효를 주장하는 것은 정의관념에 비추어 용인되기 어렵다고 할 것이다. 다) 이 사건 매매계약의 효력이 뒤늦게 문제된 것은 2021. 1.경부터 피고 아●●에쓰가 이 사건 임대주택의 분양전환을 위하여 인천광역시 등 행정청과 협의를 하던중 인천광역시에서 원고에 대하여 이 사건 임대주택의 매각 관련 감사를 진행하여 그위법이 적발되었기 때문이다. 원고가 이 사건 매매계약의 체결과 이행에서 저지른 잘못은 감사에서 지적될 위법한 것이다.

라) 피고 아●●에쓰가 이 사건 임대주택에 관한 입찰절차에 참여하여 이를 취득하게 된 데에 어떠한 탈법적이거나 투기적인 동기가 있었다는 사정을 발견할 수 없는데, 원고의 위법한 업무 수행으로 인하여 이 사건 매매계약이 무효로 된다면, 원고로서는 이 사건 임대주택을 돌려받음으로써 별다른

피해를 입지 않는 반면, 이 사건 매매계약이 유효한 것으로 믿고 사업을 추진하고 대출까지 받은 피고 아●●에쓰는 상당한 어려움을 겪게 될 것으로 보이고, 피고 아●●에쓰에게 대출을 실행해 준 금융기관들과 피고 아●●에쓰와 임대차계약을 체결한 임차인들도 상당한 혼란을 겪게 될 것으로 보인다.

마) 원고의 주장과 같이 이 사건 매매계약이 구 경제자유구역법 제24조의2 제2항의 10년의 매각금지규정에 저촉되는지와 만약 저촉된다면 원고의 이 사건 청구를 신의칙위반으로 판단함에 있어서 장애가 되는지 살핀다. 만약 이 사건 임대주택에 결부된 원고의 임대사업자의 지위가 피고 아●●에쓰에게 그대로 이전되었더라면 피고 아●●에쓰 역시 해당 10년간의 매각금지의무를 그대로 승계하게 되었을 것으로 보이므로 위 매각금지규정의 입법취지에 비추어 이러한 경우까지 위 규정에 저촉된다고 볼수는 없다고 할 것이다. 결국 피고 아●●에쓰가 원고로부터 임대사업자 지위를 승계할 수 없게 됨으로써 위 매각금지규정에 저촉되게 된 것으로 보이고, 이는 원고가 피고 아●●에쓰의 임대사업자 지위승계를 위한 임대사업자등록을 거부한 것이 그 궁극적인 원인으로 보이므로, 구 경제자유구역법 제24조의2 제2항 의 10년의 매각금지규정에의 저촉이 원고의 이 사건 각 소유권이전등기의 말소 청구를 신의칙위반으로 판단함에 있어서 장애가 된다고 볼 수 없다.

라. 소결

따라서 피고들에 대하여 이 사건 각 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고의 청구는 신의칙에 반하는 것으로서 받아들일 수 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고들의 항소를 받아들여 이를 취소하고, 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이현우 판사 이도식 판사 최은경

별지