

■ 화제의 판결 ■

임대주택 분양전환승인이 갖는 법적 효력

[대상판결 : 대법원 2015. 3. 26. 선고 2012두20304 판결]

1. 사건의 배경

임대주택법상 임대주택은 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 분류될 수 있습니다. 공공 건설임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설되거나 국민주택기금을 지원받아 건설되는 경우, 또는 공공택지에 사업계획승인을 얻어 건설되는 임대주택을 의미합니다(임대주택법, 이하 법명생략 제2조).

공공건설임대주택은 법령으로 임대보증금, 임대료, 분양가격에 관한 세부기준이 정해져 있으며, 일정한 임대무기기간이 지난 다음 임대사업자로 하여금 법에 정해진 절차를 거쳐 분양전환승인을 신청하도록 하고 있습니다. 행정청은 사업자의 분양전환 승인신청을 받으면 30일 이내 승인을 하되, 대통령으로 정하는 분양전환가격으로 승인해야 하고, 임대사업자가 분양전환승인을 받은 이후에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 않는 경우에는 제3자에게 매각할 수 있습니다(제21조). 분양전환 승인신청서에는 '분양받기를 희망하지 아니하는 임차인 명단', '분양포기확인서' 등을 첨부하여 행정청에 제출하고, 신청서 서식에는 공급대상을 우선공급세대수와 일반공급세대수로 나누어 기재합니다(시행규칙 제13조 제1항).

이 사건에서는 임대아파트에 거주하는 14명의 임차인들은 임대사업자가 분양전환 승인신청을 하면서 제출한 분양포기세대 명부에 포함되어 있었습니다. 이 분양신청 포기세대는 분양전환 승인신청서의 일반공급 세대 수에는 포함되었는데, 분양전환 승인신청서에는 분양포기확인서가 첨부되지 않았습니다. 그리고 행정청은 그 서류의 보완을 요구하지 않은 채 분양전환을 승인해버렸습니다. 이에 대해 임차인들이 행정청의 잘못된 분양전환 승인처분으로 인하여 우선분양권이 침해되었다고 주장하며, 취소소송을 제기한 사안입니다.

2. 판결의 요지

대법원은 임대주택법 제21조의 분양전환 승인은 임대주택이 임대의무기간의 경과로 분양전환의 요건을 충족하는지, 신청서에 기재된 분양전환가격이 법령 규정에 따라 적법하게 산정된 것인지를 승인하는 것에 그칠 뿐이고, 해당 임대주택에 관하여 우선분양전환권이 있는 임차인이 존재하는지, 임차인이 우선분양전환권을 포기하였는지를 심사하여 승인하는 것은 아니라고 하였습니다.

그 근거로는 ① 임대주택법은 임차인에게 우선분양할 임대주택과 제3자에게 매각할 수 있는 임대주택을 구분하여 승인하도록 규정하고 있지 않고, ② 시행규칙 상 분양전환 승인신청서에 첨부하도록 한 서류만으로는 우선분양전환권의 존재까지 심사하기 어려우며, ③ 분양전환 승인신청서에 기재하는 우선공급세대수와 일반공급세대수는 잠정적인 것에 불과하고, 시행규칙이 분양전환 승인신청서에 이러한 서류를 첨부하도록 한 것은 분양전환사업의 전체현황을 파악하려는 행정청의 업무편의 때문이라는 이유였습니다.

따라서 어느 임차인이 분양전환 승인신청서의 첨부서류인 '분양받기를 희망하지 아니하는 임차인 명단'에 포함되고, 해당 임대주택이 일반공급세대 수에 분류되어 분양전환 승인이 이루어졌다고 하더라도 임차인은 여전히 우선분양전환권을 보유한다는 결론을 내렸습니다. 결국 행정청의 분양전환 승인처분으로 인하여 효력이 확정되는 범위가 당사자들의 실제 의사에는 반하지 못한다는 취지입니다.

3. 판결의 의미

임대주택법상 행정청의 분양전환 승인처분은 승인의 대상과 그 효력에 대해 명확히 규정하고 있지 않아 분쟁의 여지가 많습니다. 분양전환가격에 관한 다툼, 분양전환의 효력발생에 관한 다툼, 감정평가법인 산정에 관한 다툼이 발생할 때 행정청의 분양전환 승인처분이 갖는 효력의 범위와 재량권을 넓힐 경우 상당한 하자가 치유될 가능성이 있습니다. 반대로 분양전환 승인

처분이 갖는 효력을 제한적으로 볼 경우, 당사자들의 의사 해석과 사적 자치의 문제로 해결될 가능성이 높습니다. 이 사건 판결의 경우, 행정청의 분양전환 승인처분의 의미와 효력을 좁게 해석하였다는 점에서, 향후 분쟁에서는 당사자의 진정한 의사 확인에 초점을 맞출 필요가 있겠습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2015. 3. 26. 선고 2012두20304 판결](#)