

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2010다23425 부당이득금
원고, 피상고인	원고 1 외 11 소송대리인 법무법인 담소 외 1인
피고, 상고인	피고 주식회사 소송대리인 법무법인 바른 담당변호사 박재윤 외 1인
원 심 판 결	서울고등법원 2010. 2. 11. 선고 2009나93321 판결
판 결 선 고	2010. 7. 22.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점, 제3점

가. 구 임대주택법(2006. 9. 27. 법률 제8015호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)은 임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정함으로써 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 한다(제1조). 구 임대주택법은 이러한 목적을 달성하기 위하여 국민주택기금을 장기저리로 융자하여 임대주택의 건설에 우선 사용할 수 있도록 하고(제5조), 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관은 그가 소유한 택지 또는 개발한 택지를 매각하는 경우에는 건설임대주택을 건설하고자 하는 임대사업자에게 우선적으로 매각할 수 있도록 하며(제7조), 임대주택의 건설사업 또는 임대주택건설을 위한 대지조성사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업에 우선하여 설치하도록 하고(제10조), 일정한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 규정에 의한 사업인정을 받은 것으로 보아 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있도록 하는(제10조의2) 등 각종 지원을 하고 있고, 그 외 다른 법률에서도 임대주택 용적률의 완화와 세금의 감면 등과 같은 지원을 하고 있다. 반면 구 임대주택법은 그러한 지원에 상응한 제한으로 임대주택은 임대의 무기간이 경과되지 아니하면 이를 매각할 수 없고(제12조) 저당권 설정 등의 제한을 하며(제12조의3), 건설임대주택의 임대조건 등을 규제하여 건설임대주택의 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있다(제14조). 이에 따라 구 임대주택법 시행령(2007. 3. 27. 대통령령 19975호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제12조 제1항에서 "공공건설임대주택 중 「주택법」 제16조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 임대주택의 최초의 임대보증금 및 임대료는 건설교통부장관이 정하여 고시하는 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다"라고 규정하고, 구 「임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료」(2004.

4. 2. 건설교통부고시 제2004-70호로 전부 개정된 것, 이하 '이 사건 고시'라고 한다)에서 "표준임대보증금은 건설원가에서 국민주택기금융자금을 공제한 금액의 100분의 50에 해당하는 금액으로 한다"고 정하면서 "임대보증금과 임대료는 임대차계약시 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호전환이 가능하며, 이 경우 전환액에 대한 금리는 전환당시 정기에금이율을 적용한다"라고 규정하고 있다. 그리고 구 임대주택법 제23조 제3호는 같은 법 제14조의 규정에 의한 임대조건 등에 위반하여 주택을 임대한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처한다고 규정하고 있다. 한편, 구 임대주택법 시행령 제11조는 "건설임대주택 중 「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택의 임차인의 자격 및 선정방법에 관하여는 건설교통부령이 정하는 바에 의하며"라고 규정하고 이에 따라 구 임대주택법 시행규칙(2006. 8. 7. 건설교통부령 제530호로 개정되기 전의 것) 제2조의4는 "공공건설임대주택의 임차인의 자격 및 선정방법에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 의한다"라고 규정하고 있는데, 위 「주택공급에 관한 규칙」에 의하면 입주자를 공개모집하고 청약 자격과 순위가 정해져 있으며 동일 순위 경쟁시 당첨자 및 동·호수는 추첨에 의하여 무작위로 결정하여야 하기 때문에 임차인 선정 및 동·호수 결정에 있어서 임대사업자의 선택권이 배제된다.

위와 같이 구 임대주택법이 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하고 있고, 그 목적 달성을 위해 임대사업자에게 각종 지원과 더불어 제한을 하고 있는데, 임대사업자가 자의적으로 임대보증금과 임대료를 정하는 것을 방지하고 합리적인 임대보증금과 임대료로 임대주택을 공급하도록 하는 것이 국민주거생활 안정을 도모하는 근간이 된다고 할 것이므로,

구 임대주택법 제14조의 위임에 따라 구 임대주택법 시행령 제12조 제1항에서 같은 항 소정의 임대주택의 최초의 임대보증금 및 임대료는 건설교통부장관이 정하여 고시하는 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다고 규정하고 이에 따라 이 사건 고시에서 표준임대보증금 및 표준임대료를 정한 다음 임대보증금과 임대료는 임대차계약시 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호전환이 가능하도록 한 규정은 임차인의 동의 없는 상호전환의 사법적 효력을 제한하는 효력규정으로 봄이 상당하다.

나. 민법 제137조는 임의규정으로서 의사자치의 원칙이 지배하는 영역에서 적용된다고 할 것이므로, 법률행위의 일부가 강행법규인 효력규정에 위반되어 무효가 되는 경우 그 부분의 무효가 나머지 부분의 유효·무효에 영향을 미치는가의 여부를 판단함에 있어서는 개별 법령이 일부무효의 효력에 관한 규정을 두고 있는 경우에는 그에 따라야 하고, 그러한 규정이 없다면 원칙적으로 민법 제137조가 적용될 것이나 당해 효력규정 및 그 효력규정을 둔 법의 입법 취지를 고려하여 볼 때 나머지 부분을 무효로 한다면 당해 효력규정 및 그 법의 취지에 명백히 반하는 결과가 초래되는 경우에는 나머지 부분까지 무효가 된다고 할 수는 없다고 할 것이다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다32501 판결, 대법원 2004. 6. 11. 선고 2003다1601 판결 등 참조).

원심판결 이유에 의하면 원심은, 다음과 같은 이유에서 임차인인 원고들의 동의 없이 정하여진 이 사건 각 임대차계약상의 임대보증금은 표준임대보증금을 초과하는 한도 내에서 무효라고 판단하였다. 즉, 임대보증금 액수는 가분적이고, 판시 각 증거 및 인정사실에 의하면 원고들은 표준임대보증금을 기준으로 이 사건 각 임대차계약을 체결할 의사가 명백하여 보이며, 관련 법규에 의하여 임대사업자인 피고가 임차인을 선택할 수 없는 것이고, 당첨자인 원고들과 표준임대보증금 및 표준임대료에 의하여

임대차계약을 체결하는 것이 원칙이기 때문에 피고가 원고들의 동의가 없어 임대보증금과 임대료를 상호전환할 수 없었더라면, 원고들과 표준임대보증금 및 표준임대료에 의하여 임대차계약을 체결하였을 것임이 분명할 뿐만 아니라, 이 사건 각 임대차계약 중 임대보증금에서 표준임대보증금을 초과하는 부분이 무효라는 이유로 이 사건 각 임대차계약 전체까지도 무효가 된다고 본다면 이는 무주택자들 중 일정한 절차를 거쳐 당첨된 원고들로 하여금 표준임대보증금과 표준임대료를 기준으로 이 사건 각 임대차계약을 체결할 의사가 명백함에도 불구하고 이 사건 각 임대아파트에서 퇴출시키는 결과를 초래하게 되어, 결국 무주택 서민들에게 합리적인 가격에 임대주택을 공급하려는 관련 법규를 몰각시키고, 표준임대보증금에 관한 규정을 무용화할 것이며, 사회경제적 약자인 무주택 임차인들을 위한 관련 법규의 제정 목적을 달성할 수 없고, 그 입법 취지에 반하는 결과를 초래한다.

기록에 의하여 살펴보면 원심의 이러한 판단은 그 인정사실과 위 법리에 따른 것으로 정당하고, 원심이 나아가 '원고들이 그 선택에 따라 표준임대보증금 및 표준임대료에 의하여 임대차계약을 체결할 권리가 있다는 것일 뿐, 표준임대보증금의 적용을 받으면서 동시에 표준임대료보다 낮은 이 사건 임대차계약상의 임대료의 적용도 받는다는 취지는 아니다'라고 판시한 것도 정당한 것으로 수긍할 수 있다.

다. 따라서 "임대보증금과 임대료는 임대차계약시 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호전환이 가능"하도록 한 위 규정은 효력규정이어서 임차인의 동의 없이 정하여진 이 사건 각 임대차계약상의 임대보증금은 표준임대보증금을 초과하는 한도 내에서 무효라고 할 것이므로, 같은 취지의 원심의 판단은 옳고, 거기에 상고이유로 주장하는 효력규정이나 일부무효에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점

이 사건 고시에서 말하는 '임차인의 동의'라고 함은 임대주택을 공급받으려고 하는 사람이 표준임대보증금 및 표준임대료로 임대차계약을 체결할 수 있는 상황에서 스스로 상호전환 여부를 선택하는 것을 의미하고, 임대보증금과 임대료가 상호전환된 조건으로만 임대주택을 공급받는 것과 아예 임대주택 청약을 포기하는 두 가지 선택만이 가능한 경우에는 임차인의 동의권이 부여되었다고 볼 수 없다. 따라서 임대사업자가 임대료의 일부를 임대보증금으로 상호전환함으로써 표준임대보증금보다 고액인 임대보증금으로 임차인을 모집하고자 하는 경우 표준금액과 전환금액을 모두 공고 내지 고지하여 임차인을 모집한 후 전환금액에 동의하는 임차인에 한하여 전환금액으로 임대차계약을 체결하여야 한다.

원심판결 이유에 의하면 원심은, 이 사건 입주자 모집공고의 경우 표준임대보증금 및 표준임대료에 대한 안내가 전혀 없고, 임차인이 임대차계약을 체결하면 위와 같은 임대보증금 전환에 동의하는 것을 의미한다는 것을 이해할 만한 배경지식도 제공하지 못하고 있을 뿐만 아니라, 그 임차인에게 법규가 정한 원칙인 표준임대보증금 및 표준임대료의 조건으로 임대차계약을 체결할 수 있는 여지가 전혀 없었음을 알 수 있는데, 이와 같이 임대아파트의 임차인들에게 표준임대보증금 및 표준임대료에 의하여 임대차계약을 체결할 가능성이 전혀 부여되어 있지 않은 상황이므로 상호전환된 임대보증금에 따른 임대차계약이 관계 법령이 정한 임대보증금에 관한 법적 제한을 준수하였다고 볼 수 없다는 취지로 판단하고, 나아가 원고들이 임대료를 임대보증금으로 전환하는 것을 인식하고 이에 동의하였다고 인정할 증거가 없으며, 원고들에게 표준임대보증금 및 표준임대료로 임대차계약을 체결할 수 있는 여지가 없어 선택권이 박탈되었던 이상

그러한 조건으로 임대차계약을 체결할 것을 일응 동의하였다 하더라도, 이를 임대보증금과 임대료의 상호전환에 대한 진정한 동의라고 볼 수는 없다고 판단하였는바, 위 법리와 원심의 인정사실에 비추어 보면, 원심의 이러한 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유로 주장하는 법리오해 등의 위법이 없다.

3. 상고이유 제4점

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 판시와 같은 이유로 피고의 추인 주장 및 신의칙위반 주장을 배척한 것은 옳은 것으로 수긍되고 거기에 상고이유로 주장하는 법리오해 등의 위법이 없다.

4. 결론

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

재판장 대법관 신영철 _____

 대법관 박시환 _____

주 심 대법관 안대희 _____

 대법관 차한성 _____