

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2014도14871 가. 배임수재
나. 임대주택법위반
피 고 인 피고인 1 외 1인
상 고 인 피고인들
변 호 인 변호사 신해중 외 3인
원 심 판 결 의정부지방법원 2014. 10. 16. 선고 2014노1138 판결
판 결 선 고 2015. 2. 26.

주 문

원심판결을 모두 파기하고, 사건을 의정부지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 피고인 1의 탄원서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 구 임대주택법(2009. 3. 25. 법률 제9541호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)은 제 21조 제1항에서 "임대사업자가 임대 의무기간이 지난 후 주택법 제16조에 따라 사업계

획승인을 받아 건설한 주택 중 주택법 제60조에 따라 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다"고 규정한 다음 제1호 내지 제5호의 규정을 열거하면서 제4호에서 "선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 무주택자인 임차인"을 규정하고 있고, 주택공급에 관한 규칙 제10조 제6항은 선착순의 방법에 의하여 입주자를 선정하는 경우에는 무주택자일 것을 요구하고 있지 아니하고 있으며, 구 임대주택법 시행령(2009. 6. 25. 대통령령 제21557호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제26조 제1항 제7호는 임차인이 임대차계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우 임대사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 계약갱신을 거절할 수 있도록 하면서도 임차인이 임차권을 선착순의 방법으로 취득한 경우는 제외하고 있다.

위와 같은 관련 규정의 취지를 종합하면, 임차인이 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우에는 분양전환 당시까지 소유주택을 처분하여 무주택자가 되면 임대주택을 우선 분양전환받을 수 있다고 봄이 타당하다.

한편 구 임대주택법은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로(제1조), 건설임대주택의 임차인의 자격·선정 방법·임대보증금·임대료 등 임대 조건에 관한 기준을 정하는 한편(제20조 제1항), 특별한 경우를 제외하고는 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다고 규정하며(제19조), 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 자나 법에 위반하여 임대주택의 임차권을 양도하거나 전대한 자를 형사처벌하도록 규정하고 있다(제41조 제1호, 제4호). 이와 같은 구 임대주택법의 입법취지, 규정

내용과 형식 등에 비추어 볼 때, 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호에 규정된 '분양전환 당시까지 무주택자인 임차인'이란 해당 임대주택을 유일하고도 단일한 거주지로 하여 임대차계약기간 개시일 무렵부터 분양전환 당시까지 임차인 본인이 직접 거주하거나 당초 임차인과 동거하던 세대 구성원 일부가 그 기간 동안 계속 거주하는 경우의 그 임차인을 의미한다고 할 것이다.

나아가 구 임대주택법 제27조 제1항은 "임대사업자는 해당 임대주택에 거주 중인 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다"고 규정하고 있고, 구 임대주택법 시행령은 제26조 제1항에서 "법 제27조 제1항에서 '대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우'란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다"고 규정한 다음 제1호 내지 제10호에서 임대사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 사유(이하 '갱신거절 등 사유'라고 한다)를 열거하고 있는데, 갱신거절 등 사유가 발생하였다 하더라도 그 사유가 강행규정 위반에 해당하지 않는 한 임대사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 갱신을 거절할지 여부는 원칙적으로 임대사업자의 재량이라고 보아야 하는 점, 구 임대주택법 제21조 등 관련 법령 어디에서도 임차인에게 갱신거절 등 사유가 존재하는 경우에는 임차인이 임대주택을 우선 분양전환받을 수 없다고 규정하고 있지 아니한 점을 종합하여 보면, 갱신거절 등 사유가 구 임대주택법 제21조에서 정한 우선 분양전환받을 수 있는 임차인의 요건을 충족하지 못하는 사유에 해당하여 임차인이 임대주택을 우선 분양전환받지 못하는 경우는 별론으로 하고, 임차인에게 갱신거절 등 사유가 존재하였으나 임대사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 갱신을 거

절하지 아니하고 임대차계약을 유지하다가 임대의무기간이 경과하였다면 임차인이 임대주택을 우선 분양전환받을 수 있는 자격을 당연히 상실한다고 볼 수 없다.

2. 이 사건 공소사실의 요지는, 제1심판결 별지 범죄일람표 기재 각 임차인들(이하 '이 사건 임차인들'이라고 한다)이 임대주택을 우선 분양전환받을 수 없는 임차인들에 해당함에도 피고인들이 분양대행업무를 처리하는 공소외 1과 공모하여 이 사건 임차인들로부터 우선 분양전환하여 달라는 부정한 청탁을 받고 금품을 수수하고, 이 사건 임차인들로 하여금 우선 분양전환받을 수 있게 하였다는 것이다.

이에 대하여 원심은 그 채용 증거들에 의하여 이 사건 임차인들이 '유주택자', '계속 거주 요건 불비' 또는 '임대차계약 해지' 등의 사유로 임대주택을 우선 분양전환받을 수 없는 임차인에 해당한다고 보아 이 사건 각 공소사실을 유죄로 판단하였다.

3. 그러나 위와 같은 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 그대로 수긍할 수 없다.

가. 기록에 의하면, 이 사건 임차인들은 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 자들일 가능성이 높은 것으로 보인다.

그렇다면 이 사건 임차인들 중 '유주택자'의 사유로 우선 분양전환받을 수 없는 임차인으로 분류된 자들의 경우, 앞서 본 법리에 비추어 보면, 위 임차인들이 분양전환 당시까지 소유주택을 처분하면 해당 임대주택을 우선 분양전환받을 수 있다 할 것인데, 위 임차인들이 분양전환 당시에도 유주택자였는지에 관하여 기록상 아무런 자료가 제출되어 있지 않다.

또한 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 임차인들이 선착순의 방법으로 임차권을 취득하였다 하더라도 임대차계약기간 개시일 무렵부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 계속 거주하여야 해당 임대주택을 우선 분양전환받을 수 있으므로 원심이 이를

전제로 '계속 거주 요건 불비'의 사유가 있는 임차인이 임대주택을 우선 분양전환받을 수 있는 자격이 없다고 본 것은 타당하지만, 기록상 검사가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임차인들 중 '계속 거주 요건 불비'의 사유로 우선 분양전환받을 수 없는 임차인으로 분류된 자들이 각 임대차계약기간 개시일 무렵부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 계속 거주하지 아니하였다는 점이 명백히 증명되었다고 보기 어렵다.

나. 다음으로 이 사건 임차인들 중 '임대차계약 해지'의 사유로 우선 분양전환받을 수 없는 임차인으로 분류된 자들의 경우 위 임차인들에게 갱신거절 등 사유가 존재하여 공소외 2 주식회사(이하 '공소외 2 회사'라 한다)가 임대차계약을 해지하였다는 것인지 또는 위 임차인들에게 단순히 갱신거절 등 사유가 존재한다는 것인지 여부도 기록상 분명하지 않을 뿐만 아니라, '임대차계약 해지'의 사유가 갱신거절 등 사유 중 어떠한 사유에 해당하는지에 관한 자료도 제출되어 있지 않다. 이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 위 임차인들이 임대주택을 우선 분양전환받을 수 없는 임차인에 해당한다고 단정하기 어렵다.

다. 한편 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 피고인들이 분양대행사무를 처리하면서 임차인이 '유주택자'에 해당하여 임대주택을 우선 분양전환받을 수 없는 경우에는 임차인의 친인척이나 임차인이 지정하는 사람 명의로 임차권을 양도하게 한 후 양도받은 사람과 공소외 2 회사가 임대차계약을 체결하게 하는 방법으로 임대주택을 우선 분양전환받을 수 있도록 하여 주고, 임차인이 임대주택을 위법하게 전대하는 등의 사유로 임대주택에 계속 거주하지 아니하여 임대주택을 우선 분양전환받을 수 없는 경우에는 공소외 2 회사로부터 날짜를 소급한 전대동의서를 받도록 하는 방법으로 임대주택을 우선 분양전환받을 수 있도록 처리한 경우가 있었던 사실을 알 수 있다.

그러나 이 사건 임차인들이 위와 같이 위법한 방법으로 임대주택을 우선 분양전환받은 임차인들에 해당한다는 점에 관하여 기록상 이를 인정할 증거를 찾아볼 수 없다.

라. 그렇다면 원심이 들고 있는 사정 및 그 밖에 검사가 제출한 증거들만으로 이 사건 임차인들이 우선 분양전환받을 수 없는 임차인이라는 점이 합리적인 의심의 여지가 없을 정도로 증명되었다고 보기 어렵다.

그럼에도 원심은 이와 달리 이 사건 임차인들이 우선 분양전환받을 수 없는 임차인들에 해당한다고 보아 이 사건 공소사실을 모두 유죄로 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 논리와 경험의 법칙을 위반하고 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 임대주택법상 우선 분양전환받을 수 있는 임차인에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

4. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 모두 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이인복 _____

 대법관 김용덕 _____

주 심 대법관 고영한 _____

 대법관 김소영 _____