

사기·주택법위반·전자서명법위반·사문서위조·위조사문서행사·교통사
고처리특례법위반(치상)·도로교통법위반(음주운전)

[대법원 2022. 6. 30. 2022도3044]



【판시사항】

- [1] 주택법 제65조 제1항 제2호에서 주택공급질서의 교란행위로서 금지하고 있는 '입주자저축 증서 등의 양도행위'의 의미
- [2] 주택법 제65조 제1항 제2호의 '입주자저축 증서' 양도·양수 행위에 주택청약종합저축 계좌가 개설된 은행에 연계된 '공인인증서'를 양도·양수한 행위도 포함되는지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 주택법 제65조 제1항 제2호에서 주택공급질서의 교란행위로서 금지하고 있는 '입주자저축 증서 등의 양도행위'란 그 개념상 입주자저축 증서 등에 관한 법률상 혹은 사실상의 귀속주체를 종국적으로 변경하는 행위를 의미한다.
- [2] 주택법 제65조 제1항 제2호의 '입주자저축 증서' 양도·양수 행위에는 주택청약종합저축 계좌가 개설된 은행에 연계된 '공인인증서'를 양도·양수한 행위도 포함된다고 봄이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다. (가) 주택법 제65조 제1항은 "누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고를 하여서는 아니 된다."라고 정하면서, 제2호에서 양도·양수 등이 금지되는 증서의 하나로 '제56조에 따른 입주자저축 증서'를 정하고 있다. 여기서 '입주자저축'은 '주택청약종합저축'을 말하고(주택법 제56조 제2항), '증서'는 그 사전적 의미가 '권리나 의무, 사실 따위를 증명하는 문서'이므로, 결국 '입주자저축 증서'는 '주택청약종합저축 가입 사실 및 순위, 그에 따라 주택을 공급받을 수 있는 권리 내지 자격을 증명하는 문서'를 의미한다. (나) 과거에는 주택청약이 주로 현장접수 형태로 이루어졌으므로, 주택을 공급받을 수 있는 권리를 이전하기 위해 '입주자저축 증서'인 청약통장 자체를 양도·양수하는 경우가 많았다. 그러나 최근에는 온라인 청약이 일반화되어 주택청약종합저축 계좌와 개설된 은행에 연계된 공인인증서가 있어야만 청약신청이 가능한 경우가 대부분이다. 은행 실무상으로도 전자통장이 실물통장을 대체하면서 실물 청약통장은 처음부터 발급조차 되지 않는 경우가 많아지고 있다. 이에 주택을 공급받을 수 있는 권리를 양도·양수하는 방법도 '공인인증서, 보안카드번호, 비밀번호' 등을 주고받는 형태로 변화하게 되었다. (다) 주택청약종합저축 계좌가 개설된 은행에 연계된 공인인증서 및 그 보안카드번호, 비밀번호 등을 양수하여 취득하면, 이를 이용해 청약신청을 위한 인터넷 홈페이지에 접속하여 주택청약종합저축 계좌의 가입자와 동일인임을 확인받고, 주택청약종합저축 가입내역, 납입금, 청약순위 등을 증명하는 전자정보를 이용하여 청약신청을 할 수 있게 된다. 따라서 주택청약종합저축 가입자가 제3자에게 공인인증서를 양도하는 행위는 '주택청약종합저축 가입 사실 및 순위, 그에 따라 주택을 공급받을 수 있는 권리 내지 자격을 증명하는 전자 문서'에 관한 접근매체를 양도하고 이로써 그 입주자저축 증서에 관한 법률상 혹은 사실상 귀속주체를 종국적으로 변경하는 행위에 해당한다. (라) 주택법 제65조 제1항 제2호가 입주자저축 증서의 양도·양수를 금지하고 있는 취지는 주택청약종합저축 가입자가 그 저축에 관한 증서를 제3자에게 이전함으로써, 정해진 요건을 갖춘 주택청약종합저축 가입자에게만 인정되는 '주택을 공급받을 수 있는 지위'를 임의로 제3자에게 이전하여 실수요자 위주

의 공급질서를 교란하는 것을 방지하고자 하는 것이다. 주택청약종합저축 계좌가 개설된 은행에 연계된 공인인증서를 양도하는 경우, 그 양수인은 양도인 명의로 청약신청을 하여 주택을 공급받을 수 있게 되므로 '입주자저축 증서'의 양도·양수 행위에 위 공인인증서 양도·양수 행위도 포함된다고 해석함이 입법 취지에 부합한다.

【참조조문】

- [1] 주택법 제65조 제1항 제2호
- [2] 주택법 제56조 제2항, 제65조 제1항 제2호

【참조판례】

- [1] 대법원 2005. 9. 9. 선고 2005다26727 판결

【전문】

【피 고 인】 피고인 1 외 1인

【상 고 인】 검사

【변 호 인】 변호사 이정엽

【원심판결】 서울남부지법 2022. 2. 15. 선고 2021노2240 판결

【주문】

】

원심판결의 피고인 1에 대한 유죄 부분 및 무죄 부분 중 제1심 판시 별지 범죄일람표 1 순번 2 내지 5, 8, 9번, 제1심 판시 별지 범죄일람표 2 순번 2 내지 8, 12 내지 15번 기재 각 주택법 위반 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울남부지방법원에 환송한다. 검사의 나머지 상고를 기각한다.

【이유】

】 상고이유를 판단한다.

1. 이 사건 공소사실 중 주택법 위반 부분의 요지와 원심의 판단

가. 피고인들에 대한 공소사실 중 주택법 위반 부분의 요지는 다음과 같다.

- 1) 피고인 1은 제1심 판시 별지 범죄일람표 1, 2와 같이 입주자저축 증서인 주택청약종합저축통장, 공인인증서, 청약통장의 앞면 사진, 청약통장 가입내역서, 계좌개설확인서, 청약신청 관련 서류(인감증명서, 주민등록등본 등), 청약 당첨 후 명의변경에 필요한 권리확보서류(분양권 매매계약서 등) 등을 양도·양수함으로써 주택법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 '입주자저축 증서'를 양도·양수하였다.
- 2) 피고인들은 공모하여 2019. 6. 24. 공소외인(원심판결의 피고인 2) 명의의 권리확보서류, 인감증명서, 주민등록등본 등을 양도함으로써 주택법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 '입주자저축 증서'를 양도·양수하였다.

나. 원심은, 피고인들이 양도·양수한 서류 중 주택청약종합저축통장 원본을 제외한 나머지 공인인증서, 청약통장의 앞면 사진, 청약통장 가입내역서, 계좌개설확인서, 청약신청 관련 서류, 권리확보서류는 주택법 제65조 제1항 제2호의

‘입주자저축 증서’에 해당하지 않고, 같은 항 나머지 각호의 ‘증서 또는 지위’에도 해당하지 않는다는 이유로, 피고인 1에 대한 공소사실 중 제1심 판시 별지 범죄일람표 1 순번 2 내지 9, 제1심 판시 별지 범죄일람표 2 순번 2 내지 10, 12 내지 15 기재 각 주택법 위반 부분, 피고인들에 대한 공소사실 중 2019. 6. 24. 자 주택법 위반 부분에 대하여 범죄로 되지 아니하거나 범죄의 증명이 없다고 보아 무죄를 선고한 제1심판결을 그대로 유지하였다.

2. 대법원의 판단

가. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 그대로 수긍하기 어렵다.

1) 주택법 제65조 제1항 제2호에서 주택공급질서의 교란행위로서 금지하고 있는 ‘입주자저축 증서 등의 양도행위’란 그 개념상 입주자저축 증서 등에 관한 법률상 혹은 사실상의 귀속주체를 종국적으로 변경하는 행위를 의미한다(2003. 5. 29. 법률 제6916호 주택법으로 법령 변경되기 전의 구 주택건설촉진법 제47조에 관한 대법원 2005. 9. 9. 선고 2005다26727 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 보면, 주택법 제65조 제1항 제2호의 ‘입주자저축 증서’ 양도·양수 행위에는 주택청약종합저축 계좌가 개설된 은행에 연계된 ‘공인인증서’를 양도·양수한 행위도 포함된다고 봄이 타당하다.

그 이유는 다음과 같다.

가) 주택법 제65조 제1항은 "누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고를 하여서는 아니 된다.

"라고 정하면서, 제2호에서 양도·양수 등이 금지되는 증서의 하나로 ‘제56조에 따른 입주자저축 증서’를 정하고 있다.

여기서 ‘입주자저축’은 ‘주택청약종합저축’을 말하고(주택법 제56조 제2항), ‘증서’는 그 사전적 의미가 ‘권리나 의무, 사실 따위를 증명하는 문서’이므로, 결국 ‘입주자저축 증서’는 ‘주택청약종합저축 가입 사실 및 순위, 그에 따라 주택을 공급받을 수 있는 권리 내지 자격을 증명하는 문서’를 의미한다.

나) 과거에는 주택청약이 주로 현장접수 형태로 이루어졌으므로, 주택을 공급받을 수 있는 권리를 이전하기 위해 ‘입주자저축 증서’인 청약통장 자체를 양도·양수하는 경우가 많았다.

그러나 최근에는 온라인 청약이 일반화되어 주택청약종합저축 계좌와 개설된 은행에 연계된 공인인증서가 있어야만 청약신청이 가능한 경우가 대부분이다.

은행 실무상으로도 전자통장이 실물통장을 대체하면서 실물 청약통장은 처음부터 발급조차 되지 않는 경우가 많아지고 있다.

이에 주택을 공급받을 수 있는 권리를 양도·양수하는 방법도 ‘공인인증서, 보안카드번호, 비밀번호’ 등을 주고받는 형태로 변화하게 되었다.

다) 주택청약종합저축 계좌가 개설된 은행에 연계된 공인인증서 및 그 보안카드번호, 비밀번호 등을 양수하여 취득하면, 이를 이용해 청약신청을 위한 인터넷 홈페이지에 접속하여 주택청약종합저축 계좌의 가입자와 동일인임을 확인받고, 주택청약종합저축 가입내역, 납입금, 청약순위 등을 증명하는 전자정보를 이용하여 청약신청을 할 수 있게 된다.

따라서 주택청약종합저축 가입자가 제3자에게 공인인증서를 양도하는 행위는 ‘주택청약종합저축 가입 사실 및 순위, 그에 따라 주택을 공급받을 수 있는 권리 내지 자격을 증명하는 전자문서’에 관한 접근매체를 양도하고 이로써 그 입주자저축 증서에 관한 법률상 혹은 사실상 귀속주체를 종국적으로 변경하는 행위에 해당한다.

라) 주택법 제65조 제1항 제2호가 입주자저축 증서의 양도·양수를 금지하고 있는 취지는 주택청약종합저축 가입자가 그 저축에 관한 증서를 제3자에게 이전함으로써, 정해진 요건을 갖춘 주택청약종합저축 가입자에게만 인정되는 '주택을 공급받을 수 있는 지위'를 임의로 제3자에게 이전하여 실수요자 위주의 공급질서를 교란하는 것을 방지하고자 하는 것이다.

주택청약종합저축 계좌가 개설된 은행에 연계된 공인인증서를 양도하는 경우, 그 양수인은 양도인 명의로 청약신청을 하여 주택을 공급받을 수 있게 되므로 '입주자저축 증서'의 양도·양수 행위에 위 공인인증서 양도·양수 행위도 포함된다고 해석함이 입법 취지에 부합한다.

나. 구체적인 판단

1) 피고인 1에 대한 공소사실 중 제1심 판시 별지 범죄일람표 1 순번 2 내지 5, 8, 9번, 제1심 판시 별지 범죄일람표 2 순번 2 내지 8, 12 내지 15번 주택법 위반 부분

이 부분 공소사실은 피고인 1이 공인인증서와 부속서류를 양도·양수하였다는 것이다.

앞서 본 바와 같이 주택청약종합저축 계좌가 개설된 은행에 연계된 '공인인증서'를 양도·양수한 행위도 주택법 제65조 제1항 제2호의 '입주자저축 증서' 양도·양수 행위에 포함된다.

그럼에도 원심은 판시와 같은 이유로 이 부분 공소사실을 무죄로 판단하였는바, 원심의 판단에는 주택법 제65조 제1항 제2호의 '입주자저축 증서' 양도·양수 행위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

이 점을 지적하는 검사의 상고이유는 이유 있다.

2) 피고인 1에 대한 공소사실 중 제1심 판시 별지 범죄일람표 1 순번 6, 7번, 제1심 판시 별지 범죄일람표 2 순번 9, 10번, 피고인들에 대한 2019. 6. 24. 자 주택법 위반 부분

이 부분 공소사실에 기재된 각 서류 중 권리확보서류(분양권 매매계약서 등), 주민등록등본, 인감증명서, 재직증명서, 청약자 제한사항 검색결과 출력물 등은 주택을 공급받을 수 있는 권리 내지 자격을 증명하는 문서가 아님이 그 자체로 명백하다.

'청약통장 가입내역서' 역시 단순히 은행 전산조회 자료를 출력한 문서에 불과하여 주택을 공급받을 수 있는 권리 내지 자격을 증명하는 문서에 해당한다고 볼 수 없다.

원심은 판시와 같은 이유로 이 부분 공소사실을 무죄로 판단하였는바, 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 주택법 제65조 제1항 제2호의 '입주자저축 증서'에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 나머지 상고이유에 관하여

검사는 원심판결 전부에 대하여 상고하였으나, 유죄 부분에 대하여는 상고장이나 상고이유서에 이에 관한 불복이유의 기재가 없다.

4. 파기의 범위

원심판결의 피고인 1에 대한 무죄 부분 중 제1심 판시 별지 범죄일람표 1 순번 2 내지 5, 8, 9번, 제1심 판시 별지 범죄일람표 2 순번 2 내지 8, 12 내지 15번 기재 각 주택법 위반 부분은 파기되어야 하고, 위 부분 공소사실은 피고인 1에 대한 유죄 부분과 형법 제37조 전단 경합범의 관계에 있어 하나의 형이 선고되어야 하므로, 피고인 1에 대한 유죄 부분도 함께 파기되어야 한다.

5. 결론

그러므로 원심판결 중 피고인 1에 대한 무죄 부분 중 제1심 판시 별지 범죄일람표 1 순번 2 내지 5, 8, 9번, 제1심 판시 별지 범죄일람표 2 순번 2 내지 8, 12 내지 15번 기재 각 주택법 위반 부분과 유죄 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 검사의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

[별 지] 범죄일람표 1: 생략

[별 지] 범죄일람표 2: 생략

대법관 천대엽(재판장) 조재연 민유숙(주심) 이동원