서울행정법원 청사/사진=뉴시스 민간임대주택의 주택 구분을 변경하는 걸 반려한 마포구청의 처분에 대해 법원이 "국토교통부 지침은 대외적 구속력이 없는 행정청 내부의 업무처리지침이나 기준에 불과"하다며 취소 판결을 내렸다.19일 법조계에 따르면 서울행정법원 행정13부(박정대 부장판사)는 오피스텔 주인 A씨가 마포구청장을 상대로 제기한 임대사업자 등록사항 변경신고 반려처분 취소 소송에서 원고 승소 판결을 했다.A씨는 2002년 10월23일 건축허가를 받고 고양시에 오피스텔을 신축한 후 1년 뒤 부동산 총 364호실에 대해 소유권보존등기를 마쳤다. 2012년 4월엔 두 호를 제외한 362호실에 대해 민간매입임대주택으로 임대사업자 등록을 했다. 나머지 두 호실도 2019년 3월에 민간매입임대주택으로 등록을 마쳤다. 돌연 A씨는 2022년 기존 임대사업자 사항 중 주택 구분을 민간매입임대주택에서 민간건설임대주택으로 변경 신고했다. 하지만 마포구청은 이를 반려했다. '민간건설임대주택은 사업계획승인을 임대주택 목적으로 받은 경우에만 건설임대사업자로 등록할 수 있다'는 취지를 담은 국토교통부 지침이 근거였다. 또 이 지침에 따르면 임대 목적으로 오피스텔을 건설했는지를 판단할 때 '소유권보존등기를 마친 시점'을 기준으로 판단해야 한다고 주장했다.A씨는 "국토교통부 지침은 대외적 구속력이 없는 행정청 내부 기준에 불과하다"며 처분 취소를 주장했다. "오피스텔 자체를 임대목적으로 건축한 후 지금까지 같은 목적으로 사용해왔기에 각 호실은 민간건설임대주택에 해당한다"라고도 밝혔다. 재판부는 원고의 주장을 받아들였다. 재판부는 "국토교통부 지침은 법령상 근거 없이 제정된 대외적 구속력이 없는 행정청 내부의 업무처리지침이나 기준에 불과하다"고 밝혔다. 행정규칙을 위반했다고 해서 위법한 건 아니라는 의미다.민간임대주택법 제2조 제2호에 의하면 민간건설임대주택을 '임대사업자가 임대를 목적으로 건설해 임대하는 주택'으로 정의하고 있을 뿐 구체적인 판단기준은 정해져 있지 않다. 재판부는 이 법을 근거로 "소유권보존등기 시점까지 임대사업자 등록을 마쳤는지 여부가 유일하고 객관적인 (건설 목적에 대한) 판단 기준이 된다고 볼 수 없다"고 봤다.또 "A씨가 소유권보존등기를 마친 후부터 재판까지 각 호실 전부를 한 채도 매각하지 않고 모두 임대 목적으로 사용해왔다"며 "이 점에서 임대를 목적으로 오피스텔을 건설했음을 충분히 인정할 수 있다"고 밝혔다.