

서울고등법원 2018. 6. 27 선고 2017나2055344 판결 [매매대금청구]

전 문

원고, 항소인 가재울뉴타운4구역주택재개발정비사업조합

피고, 피항소인 서울특별시

변론 종결 2018. 5. 2.

판결 선고 2018. 6. 27.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2017. 8. 31. 선고 2017가합504638 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 4,336,494,000원과 이에 대하여 2016. 12. 29.부터 2018. 6. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 4,336,494,000원과 이에 대하여 2016. 12. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에서 설시할 이유는, 제1심판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 매입대금 중 지하층 건축비에 관해 2009. 6. 26. 개정 후 임대주택법 시행규칙 별표 1을 적용하여 산정한 금액으로 감액되어야 한다는 이유로 개정 전임대주택법 시행규칙 별표 1에 따라 기협의를 매입대금과의 차액인 4,336,494,000원의지급을 거절하고 있는바, 원고는 이 사건 매입계약 체결 당시 임대주택법 시행규칙 별표 1을 적용하여 이 사건 매입대금을 산정하기로 합의한 바 없고, 이 사건 매입대금산정에 2009. 6. 26. 개정 후 임대주택법 시행규칙 별표 1이 적용된다고 볼 수도 없으므로, 피고는 원고에게 이 사건 매입계약에 따라 기협의를 매입대금 중 미지급금4,336,494,000원 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- (1) 관련 법령에 따르면, 이 사건 임대주택의 매입대금은 법령에서 정한 분양전환가 격의 산정기준과 건설교통부고시에 따른 표준건축비를 적용하여 산출한 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 정하도록 규정하고 있고, 원고와 피고 사이에는 이 사건매입계약 체결 당시 적용되는 관련 법령에 따라 이 사건 이 사건 임대주택의 매입대금을 결정하겠다는 의사의 합치가 있었다.
- (2) 원고와 피고 쌍방은 이 사건 임대주택의 매입대금 산정에 관해 개정 전 시행규칙이 적용된다는 같은 내용의 착오에 빠져 지하층 건축비를 잘못 산정하였다. 원고와 피고가 이 사건 매입계약 체결

당시 시행규칙 개정 사실을 인지하였다면 당시 시행되는 법령에 따라 매입가격을 약정하였을 것으로 추인되므로, 계약의 보충적 해석 법리에 따라 이 사건 매입계약을 해석해야 하고, 피고가 개정 후 시행규칙을 적용하여 산정한 매입대금이 타당하다. 또한, 이 사건 매입계약상의 매입대금 산정에 적용되는 도시정비법 및 임대주택법 등의 관련 조항들은 강행규정에 해당하므로 개정 후 시행규칙에 따라 산정한 매입비를 초과하는 부분은 강행규정에 위반하여 무효이다.

(3) 설령 쌍방착오가 아니라고 하더라도, 원고는 개정 후 시행규칙의 존재를 알면서도, 피고가 시행규칙의 개정 여부에 관하여 착오에 빠져있음을 이용하여 개정 전 시행규칙을 적용하여 매입비를 산정한 이 사건 매입계약을 체결하도록 하였으므로, 피고는 이 사건 매입계약 중 개정 후 시행규칙에 따라 산정된 매입대금을 초과하는 부분을 민법 제109조 또는 제110조에 따라 취소한다.

3. 판단

가. 이 사건 매입계약의 대금산정 기준에 관한 판단

앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 원고와 피고는 이 사건 매입계약 체결 당시 적용되는 관련 법령에 따라 이 사건 임대주택의 매입가격을 산정하기로 합의하였다고 판단된다.

(가) 원고와 피고가 이 사건 매입계약을 체결하게 된 것은 관련 법령에 따라 원고는 이 사건 임대주택의 공급의무를, 피고는 매입의무를 각 부담하기 때문이고, 이 사건 매입계약의 체결 방법, 내용, 잔금 지급 시기 등 구체적인 요소에 관해서도 관련 법령의 규율을 받는다.

(나) 구 도시정비법 시행령 제54조의 ② 제2항에 의하면 임대주택의 매입가격을 정할 경우 임대주택법 시행규칙에서 정한 산정방식에 따라 지하층 건축비를 산정하여 이를 결정하도록 되어 있고, 개정 전후 시행규칙 별표 1 제2호 라목 1) 라) 항목에서는 지하층 건축비에 관하여 일률적인 산정 기준을 제시하고 있을 뿐이며, 당사자들의 합의에 의해 금액을 조정할 수 있는 것이 아니다[같은 조 후단에서 '건축비에 가산할 항목'의 경우 인수자가 조합과 협의하여 정할 수 있다고 하여 협의할 여지를 두고 있으나, 이는 그 객관적인 문언에 비추어 개정 전후 시행규칙 제2호 라목 1) 바) 항목에서 예정하고 있는 가산 항목을 의미한다고 봄이 타당하다].

(다) 앞서 본 바와 같은 이 사건 매입계약상 매입대금에 관한 협의 과정을 고려하면, 원고가 개정 전 시행규칙 별표 등 관련 법령에 따라 매입가격을 산정하여 피고에 게 제시하면, 피고는 그 세부항목에 대하여 산정기준에 관해서는 등 구체적인 조정을 거치지 아니하고 전체 금액만을 기준으로 승인 여부를 결정하는 방식으로 협의가 이루어졌던 것으로 보인다.

나. 이 사건 매입계약의 매입대금의 산정에 적용될 법령에 관한 판단

(1) 피고는 이 사건 매입대금 산정시 2009. 6. 26. 개정된 구 임대주택법 시행규칙별표 1 제2호 라목의 개정규정이 적용되어야 한다고 주장하는 반면, 원고는 개정 전규정이 적용된다고 다투고 있는바, 2009. 9. 26. 개정된 임대주택법 시행규칙 부칙에 의하면, '이 규칙은 2009. 6. 26.부터 시행하고'(제1조), '별표 1 제2호 라목의 개정규정은 이 규칙 시행 후 최초로 입주자를 모집하는 것부터 적용한다'(제2조)고 규정하고 있으므로, 이 사건 임대주택의 최초 입주자 모집 시기에 관하여 본다.

(2) (가) 갑 제18, 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2007.6. 26.경 '공람공고일(2007. 1. 5.) 3월 이전부터 이 사건 사업의 시행구역 내에서 주거용 건축물에 실제 거주하고 있는 무주택 세대주'를 대상으로 하여 임대주택에 대한 공급 신청을 받은 사실, 이후 원고는 서대문구청장에게 임대주택의 공급 대상자 명부를 포함하여 이 사건 사업에 대한 사업시행인가를 신청하여, 2007. 9. 4. 위 사업에 대한 사업시행인가를 받은 사실을 각 인정할 수 있다.

(나) 여기에다가 관련 법령 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정, 즉 이 사건과 같이 재개발사업자가 건설하는 임대주택의 경우 당해 재개발사업 정비구역에 거주하는 세입자, 정비구역 안의 토지나 건물 소유자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자에게 공급하되 사업시행자가 기준을 정하여 선정한 후 임대주택공급대상자 명부를 첨부하여 사업승인인가를 받게 되고, 이후 확정된 당해 구역 및 타구역 임대주택공급대상자와의 임대차계약 체결 절차가 순차적으로 완료된 다음 잔여 물량에 대하여 일반 입주자 모집 공고가 이루어지는 것으로 보이는 점, 구 임대주택법 시행규칙 별표 1은 임대주택의 분양전환시 가격산정기준으로 분양전환대상자인 임차인을 보호하기 위하여 최초 입주자 모집 공고일을 기준으로 적용시기를 달리하는 취지의 경과 규정을 두었다고 보이는 점 등을

고려하여 보면, 원고가 2007. 6. 26.경 이 사건 사업의 시행구역 내의 무주택 세대주 등을 대상으로 하여 임대주택에 대한 공급 신청을 받은 것이 이 사건 부칙 제2조에서 정하고 있는 '최초 입주자 모집'에 해당한다고 봄이 타당하다.

(다) 이에 대하여 피고는, 이 사건 임대주택은 공공매입임대주택에 해당하여 도시정비법과 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 등의 관련 규정에 따라 입주 대상자가 이미정하여져 있어 일반인을 대상으로 한 별도의 입주자 모집절차가 존재하지 아니하므로 이 사건 부칙 제2조는 이 사건 매입계약에는 적용되지 않는다고, 설령 이 사건 부칙제2조가 적용된다고 하더라도 '최초 입주자 모집'은 일반인을 대상으로 입주자모집공고를 한 2017. 6. 29.경이라고 보아야 한다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같은 관련법령의 규정 및 취지에 비추어 보면, 이 사건 임대주택에 대한 입주자 모집절차가 존재하지 아니한다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, '최초 입주자 모집'이 일반인을 대상으로 한 입주자모집공고만을 의미한다고 볼 수도 없으므로, 위와 같은 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

(라) 따라서, 이 사건 부칙 제2조에 따라 이 사건 매입계약에는 개정 전 임대주택법시행규칙이 적용된다고 할 것이다.

(3) 그렇다면 이 사건 매입계약의 매입대금 산정에 개정 후 임대주택법 시행규칙별표가 적용된다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 하는 피고의 쌍방의 공통된 착오 주장과 강행규정 위반 주장, 민법 제109조 또는 제110조 위반 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

다. 피고의 표준건축비 관련 주장에 관한 판단

(1) 피고는 다시, 이 사건 매입계약의 매입대금 산정에 있어서 개정 전 임대주택법시행규칙 별표가 적용된다면, 표준건축비 역시 개정 전 고시가 적용되어야 하고, 그 경우 이 사건 매입계약의 매입대금은 오히려 피고가 이미 지급한 매입대금보다도 약 46억 원 상당이 감액되어야 하므로 원고는 피고에게 위 금액을 부당이득으로 반환해야한다고 주장한다.

(2) 살피건대, 앞서 든 증거들 및 을 제8호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, 공공건설임대주택 표준건축비 고시는 2009. 12. 9. 아래와 같이 표준건축비를 인상하는 내용으로

개정되면서, 표준건축비 개정 후 고시는 그 적용시점에 대하여 '2008. 12. 9. 이후 입주자모집공고의 승인을 신청하는 분(국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우에는 입주자모집공고를 말함)부터 적용한다'고 정하고 있는 사실, 원고와 피고는 이 사건 매입가격 협의 당시 개정 전 임대주택법 시행규칙 별표에 따른 산정방식에 따라 개정 후 고시에 따른 표준건축비를 반영하여 매입가격을 산정하였던 사실을 각 인정할 수 있는바, 앞서 본 바와 같이 2007. 6. 26.경 이 사건임대주택의 최초 입주자모집공고가 있었으므로, 피고가 주장하는 바와 같이 개정 전고시에 따른 표준건축비를 반영하여 매입가격을 산정하여야 하는지에 관하여 본다.

2004. 9. 20. 건설교통부고시 제2004-232호	2008. 12. 9. 국토해양부고시 제2008-707호
6~10층 이하	6~10층 이하
40㎡ 이하 : 919,700원/㎡	40㎡ 이하 : 1,049,300원/㎡
40㎡ 초과~50㎡ 이하 : 932,200원/㎡	40㎡ 초과~50㎡ 이하 : 1,063,500원/㎡
50㎡ 초과~60㎡ 이하 : 903,500원/㎡	50㎡ 초과~60㎡ 이하 : 1,030,900원/㎡
6~10층 이하	6~10층 이하
40㎡ 이하 : 850,800원/㎡	40㎡ 이하 : 991,000원/㎡

(3) 앞서 든 각 증거들, 갑 제21호증, 을 제13, 14호증의 각 기재와, 관련 법령을 종합하여 알 수 있는 다음의 각 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매입가격 산정시 적용되어야 하는 표준건축비 고시는 원고와 피고가 이 사건 매입계약을 체결할 당시인 2014.7. 30.을 기준으로 한 표준건축비이고, 이는 이 사건 매입가격 협의시 적용한 바와 같이 2009. 12. 9. 개정된 표준건축비라고 봄이 타당하다.

(가) 위에서 본 관련 법령에 의하면, 재개발임대주택의 공급가격은 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가한 부속토지 가격과 표준건축비를 합한 가격으로 하고 있고, 표준건축비는 국토해양부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비를 기준으로 산정하여야 한다. 이는 주택재개발사업시 임대주택공급이라는 형식으로 주거안정을 도모하려는 공익증진을 목적으로 재개발사업자에게 개발이익이 배제된 토지가 격에 실건축비를 더한 원가로 임대주택을 공급하도록

할 의무를 지우는 것으로 보인다. 이 사건 임대주택의 매입원가는 재개발사업승인 당시인 2007년경의 부속토지가격과 2016. 10.경 준공인가된 이 사건 임대건물 건축에 소요된 건축비를 더한 가격이 되어야 한다.

(나) 피고가 제출한 도시재생 매입임대주택 업무처리지침(을 제14호증)에 의하더라도, 임대주택의 매입가격은 표준건축비와 부속토지의 가격을 합한 가격으로 한다고 정하고 있으며, 표준건축비는 구 임대주택법 시행규칙 [별표 1] 제2호 라목의 규정에 의한 매매계약 체결 당시의 공공건설임대주택의 표준건축비를 적용하여 산정하도록 정하고 있고(제8조 제1항, 제7조 제1항), 국토교통부도 재개발임대주택의 인수가격 산정시표준건축비 적용시점에 대한 질의에 대하여 해당 임대주택의 인수 협의시점 등을 기준으로 결정해야 한다고 회신하였다.

(다) 피고는 임대주택 매매계약 체결 당시의 표준건축비를 기준으로 산정한 표준임대보증금 및 표준임대료로 임대차계약체결 대상자들과 임대차계약을 체결하여 일정기간 임대하다가 분양전환하게 된다.

(라) 표준건축비에 관한 고시는 표준임대보증금 및 표준임대료 산정 및 향후 분양전환가격 산정의 기준이 되므로 입주자모집공고 승인일을 기준으로 적용시점을 달리하고 있는 것으로 보인다.

(4) 그러므로, 이와 다른 전제에서 하는 피고의 위 주장은 이를 받아들일 수 없다.

라. 소결

따라서, 피고는 한 원고에게 이 사건 매입계약에 따른 매입대금 중 미지급된 4,336,494,000원에 대하여 당초의 지급기일 다음 날인 2016. 12. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2018. 6. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 위 미지급 매입대금의 지연손해금에 대하여 상사이율의 적용을 주장하나, 도시정비법에 따라 설립된 주택재개발정비사업조합의 지위에 있는 원고가 공동주택 등의 신축·분양을 영업으로 하는 상인에 해당한다거나, 원고가 피고에게 이 사건 임대주택을 매각한 것이 상행위에 해당한다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 위에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 그 이행을 명하기로 하여, 주문과 같이 판결한 다.

재판장 판사 황병하, 판사 임효미, 판사 김상현