

대법원 2016. 12. 1 선고 2014다207764, 207788, 207771 판결

[부당이득금반환 · 부당이득금 · 부당이득금] [미간행]

판시사항

대한주택공사가 스스로 택지개발사업에 의하여 조성한 택지 위에 최초 국민주택건설 사업계획 승인을 받았다가 그 후 사업계획 변경승인을 받아 임대주택을 건설한 경우, 택지비 산정 기준(=최초 주택건설 사업계획 승인 무렵 시행되던 택지개발업무처리지침이 정한 공급가격)

참조조문

구 택지개발촉진법(1997. 12. 13. 법률 제5454호로 개정되기 전의 것) 제18조 제2항, 구 택지개발촉진법 시행령(1999. 6. 11. 대통령령 제16395호로 개정되기 전의 것) 제7조 제5항, 구 택지개발업무처리지침(택지 58540-647, 1995. 8. 10. 제정) 제13조 제1항(현행 제21조 제1항 참조), 제3항(현행 제21조 제5항 참조), 구 임대주택법 시행규칙(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 개정되기 전의 것) 제2조의3 제1호(현행 공공주택 특별법 시행규칙 제26조 제1호 참조), 구 임대주택법 시행규칙(2008. 6. 20. 국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조의3 제1항 [별표 1](현행 공공주택 특별법 시행규칙 제40조 [별표 7] 참조)

참 조 판 례

대법원 2015. 12. 23. 선고 2014다17206 판결(공2016상, 205)

전 문

【원고, 상고인】 별지 원고 명단 중 순번 9, 10, 63, 86, 143, 144 기재와 같다.

【원고, 피상고인 겸 상고인】 별지 원고 명단 중 위 원고들을 제외한 나머지 기재와 같다.

(소송대리인 법무법인 산하 담당변호사 오민석 외 6인)

【피고, 상고인 겸 피상고인】 한국토지주택공사

(소송대리인 법무법인 광장 담당변호사 이규홍 외 3인)

【원심판결】 서울고법 2014. 3. 6. 선고 2013나2010190, 2010206, 2010213 판결

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고들과 원고 망소외인의 소송수계인들의 상고를 모두 기각한다. 상고비용 중 원고 9, 원고 10, 원고 63, 원고 86, 원고 143, 원고 144의 상고로 인한 부분은 위 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고들과 원고 망 소외인의 소송수계인들(이하 원고들과 소송수계인들을 함께 가리킬 때 '원고들'이라고 한다)의 상고이유에 대하여

가. 원고 25, 원고 64, 원고 135, 원고 9, 원고 10, 원고 63, 원고 86, 원고 143, 원고 144의

증여계약에서 부당이득반환채권 양도에 관한 법리오해 등 주장에 대하여

원심은, 원고 25, 원고 64, 원고 135가 공동수분양자들로부터 분양된 아파트의 1/2 지분을, 원고 9,

원고 10, 원고 63, 원고 86, 원고 143, 원고 144가 수분양자들로부터 분양된 아파트를 각

증여받았으나, 그 공동수분양자들과 수분양자들이 이 사건 아파트에 대한 분양전환계약과 관련하여

피고에 대하여 가지게 된 부당이득반환청구권은 아파트의 소유권과는 그 발생과 변동 원인을

달리하는 것인데, 위 원고들이 공동수분양자들과 수분양자들로부터 우선분양권자로서의 지위나

부당이득반환청구권을 승계하였다고 인정할 증거가 부족하다는 이유로, 이를 승계하였음을 전제로

하는 위 원고들의 부당이득반환 청구를 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 증여계약에

있어서 부당이득반환청구권 등의 양도에 관한 법리를 오해하거나 사실을 오인한 잘못이 없다.

나. 원고 9, 원고 10, 원고 63, 원고 86, 원고 143, 원고 144를 제외한 나머지 원고들의

부당이득에서 악의의 수익자에 관한 법리오해 등 주장에 대하여

원심은, 피고가 임대주택법 관련 법령에서 정한 기준을 위반하여 그 기준에서 정한 금액을 초과하는

액수로 분양전환계약을 체결한 뒤 법률상 원인이 없는 분양대금을 수령하였고, 임대주택법 관련

법령에서 정한 기준을 초과하는 부당이득을 반환해야 한다는 취지의 대법원판결이 선고되었으나,

원고들과 피고가 이 사건 소 제기 후에도 이 사건 아파트에 관한 정당한 분양전환가격을 정확하게

알기 어려운 상태이므로, 피고가 처음부터 법률상 원인이 없음을 알고 수익하였다고 볼 수 없다는

이유를 들어, 피고가 위 대법원판결 선고 다음 날부터 악의의 수익자로 간주되어 지연손해금을 지급해야 한다는 원고 9, 원고 10, 원고 63, 원고 86, 원고 143, 원고 144를 제외한 나머지 원고들의 주장을 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 악의의 수익자에 관한 법리를 오해하거나 사실을 오인한 잘못이 없다.

2. 피고의 상고이유에 대하여

가. 상고이유 제1점에 대하여

1) 원심은, 대한주택공사(2009. 10. 1. 한국토지공사와 합병되어 피고가 되었다. 이하 합병 전후를 가리지 아니하고 '피고'라고 한다)가 부산광역시시장으로부터 1995. 12. 7. 부산 기장군 (주소 생략) 일대에 주택 448호를 공공분양하는 주택건설 사업계획 승인을 받고, 1999. 4. 9. 주택 386호를 공공임대, 주택 316호를 공공분양하는 주택건설 사업계획 변경승인을 받았다고 인정한 다음, 구 임대주택법(2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것) 제15조 제1항, 제3항, 구 임대주택법 시행령(2008. 6. 20. 대통령령 제20849호로 전부 개정되기 전의 것) 제13조 제3항, 구 임대주택법 시행규칙(2008. 6. 20. 국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조의3 제1항 [별표 1]에 따라 분양전환가격을 산정할 때 기초가 되는 택지비는, 이 사건 아파트 건설용지의 조성원가를 처음으로 임대주택건설용지로 공급된 주택건설 사업계획 변경승인 당시 시행되던 택지개발업무처리지침에 따라, 부산권 60㎡ 이하 임대주택건설용지에 대하여 정해진 70%의 비율로 할인한 금액이라고 판단하였다.

2) 그러나 구 택지개발촉진법(1997. 12. 13. 법률 제5454호로 개정되기 전의 것) 제18조 제2항, 구 택지개발촉진법 시행령(1999. 6. 11. 대통령령 제16395호로 개정되기 전의 것) 제7조 제5항의 위임에 의한 구 택지개발업무처리지침(1995. 8. 10. 택지 58540-647호로 제정된 것, 이하 '구

택지개발업무처리지침'이라고 한다) 제13조 제1항, 제3항의 문언·취지·체계 등에 비추어 보면, 피고가 스스로 택지개발사업에 의하여 조성한 택지에 관하여 국민주택건설 사업계획 승인을 받았다가, 그 후 사정변경에 따라 주택건설 사업계획 변경승인을 받아 동일한 택지 위에 임대주택을 건설하게 된 경우에도, 최초 주택건설 사업계획 승인을 받을 무렵 택지의 공급이 있었다고 봄이 타당하므로, 그 무렵 시행되던 택지개발업무처리지침이 정한 그 용도의 택지에 대한 공급가격 기준에 따라 택지비를 산정하여야 한다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2014다17206 판결 참조).

3) 그런데도 피고가 주택건설사업계획을 승인받은 1995. 12. 7. 당시 시행되던 구 택지개발업무처리지침이 정한 그 용도의 택지에 대한 공급가격 기준이 아니라, 주택건설 사업계획 변경승인을 받은 1999. 4. 9. 당시에 시행되던 택지개발업무처리지침에서 정한 바에 따라 택지비를 산정한 원심의 판단에는 구 임대주택법 시행규칙이 정한 '택지비'의 해석·적용에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

나. 상고이유 제2점에 대하여

원심은, 이 사건과 같이 피고가 택지개발촉진법 관련 법령을 근거로 하여 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우에 분양전환가격에 반영되는 택지비는, 입주자모집 승인권자가 공고한 추정 택지비가 아니라 임대주택 건설용지의 실제 조성원가를 기준으로 산정해야 한다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 구 임대주택법 시행규칙이 정한 '택지비'의 의미에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

다. 상고이유 제3점에 대하여

원심은, 이 사건 아파트의 분양전환가격에 반영되는 건축비는, 표준건축비를 기초로 하여 그 범위 내에서 입주자모집 승인권자가 공고한 추정 건축비가 아니라 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비를 의미한다고 보아, 이 사건 아파트 건축에 실제로 투입된 건축비를 합산하여 정당한

분양전환가격을 산정하는 기초로 삼았다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 구 임대주택법 시행규칙이 정한 '건축비'의 의미에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고들과 원고 망 소외인의 소송수계인들의 상고를 모두 기각하고, 상고비용 중 원고 9, 원고 10, 원고 63, 원고 86, 원고 143, 원고 144의 상고로 인한 부분은 위 원고들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이기택(재판장) 김용덕 김신(주심) 김소영

[[별 지] 원고 명단: 생략]