

서울중앙지방법원 2023. 8. 9 선고 2021가합532647, 2022가합529006(병합),
2022가합529013(병합) 판결 [부당이득금반환 등 · 부당이득금반환 등 · 부당이득금반환 등]

전 문

원고[별지 1] 원고 목록 기재와 같다.

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이성은, 전준용, 김경수, 김진현

피고1. A 주식회사

2. 주식회사 B

피고들 소송대리인 변호사 김태훈, 강대우, 안기환

변론 종결2023. 6. 21.

판결 선고2023. 8. 9.

주 문

1. 피고들은 공동하여 [별지 2] 표 각 해당 순번 기재 원고들에게 각 '원고별 인용금액'란 기재 돈과 위 각 돈에 대하여 같은 표 '이자 기산일'란 기재 각 해당일부터 2023. 8. 9.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 각 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 5%는 원고들이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 [별지 2] 표 각 해당 순번 기재 원고들에게 각 '원고별 청구금액'란 기재 각 돈과 위 각 돈에 대하여 같은 표 '소유권이전등기일'란 각 해당일부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 A 주식회사(이하 '피고 A'이라 한다)은 남양주시 C블록에 지하 2층, 지상 29층 11개동 1,282세대 규모의 D 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 신축하여 공급하는 사업의 위탁자이고, 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 피고 A와 신탁계약을 맺은 수탁자이자 이 사건 아파트 신축·공급사업의 사업주체이다.

나. 이 사건 아파트는 구 주택법(2016. 12. 2. 법률 제14344호로 개정되어 2017. 6. 3. 시행되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제57조에서 규정한 분양가상한제가 적용되는 공동주택이다.

피고들은 2017. 5. 19. 구 주택법 제57조 제1항 및 구 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(2017. 8. 29. 국토교통부령 제444호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공동주택분양가규칙'이라 한다) 제7조에 따라 남양주시장에게 이 사건 아파트의 분양가심사신청을 하였다.

다. 피고들은 위 분양가심사신청을 하면서 이 사건 아파트의 '건축비 가산항목' 중 '구조형식에 따른 가산비용'을 10,923,569,919원(3.3㎡당 255,538원)으로 산출하고, 그 산출근거에 관하여 '이 사건 아파트는 무량판구조이므로 지상층건축비의 5% 가산이 적용 된다'는 취지를 기재하였다.

라. 남양주시 분양가심사위원회는 2017. 6. 1. 이 사건 아파트에 관하여 피고들이 신청한 구조형식에 따른 가산비용 10,923,569,919원을 그대로 인정하고, 분양가 상한금액을 합계 554,004,796,927원(이하 '이 사건 분양가상한금액'이라 한다)으로 의결하였다. 이에 따라

남양주시장은 2017. 6. 15. 이 사건 아파트의 입주자모집을 승인하였다.

마. 피고들은 2017. 6. 15. 이 사건 아파트의 입주자모집공고를 하면서 구 주택법 제57조 제5항에 따라 항목별 분양가격을 공시하였는데, 세대별 공급금액(분양가격)의 합계액은 이 사건 분양가상한금액의 약 99.9998%에 해당하는 554,003,700,000원이다.

바. 원고들은 2017. 7.경부터 피고들과 사이에 [별지 2] 표 '분양목적물'란 기재 부동산에 관하여 분양계약을 체결하고(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다), '공급금액'란 기재 분양대금을 완납하여 '소유권이전등기일'란 기재 각 해당 일자에 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 내지 5, 10, 15, 17, 19, 27, 28호증, 을 제5, 6, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 남양주시에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 관련 법령

이 사건과 관계된 법령은 아래와 같다.

■ 구 주택법

제57조(주택의 분양가격 제한 등)

① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지

2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의위원회"라 한다) 심의를 거쳐 지정하는 지역

③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다. [생략]

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하

"기본형건축비"라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

⑤ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자 모집 승인을 받았을 때에는 입주자 모집공고에 다음 각 호[국토교통부령으로 정하는 세분류(細分流)를 포함한다]에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

1. 택지비
2. 공사비
3. 간접비
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

제59조(분양가심사위원회의 운영 등)

- ① 시장·군수·구청장은 제57조에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.
- ② 시장·군수·구청장은 제54조제1항제1호에 따라 입주자모집 승인을 할 때에는 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 한다.

■ 구 공동주택분양가규칙

제1조(목적)

이 규칙은 「주택법」 제54조제1항제2호나목 및 제57조에 따라 분양가상한제 적용주택의 선택품목제도, 분양가격 산정방식, 분양가격 공시의 방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제7조(분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식 등)

- ① 법 제57조제1항에 따른 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식은 다음과 같다.

$$\text{분양가격} = \text{기본형건축비} + \text{건축비 가산비용} + \text{택지비}$$
- ② 기본형건축비는 지상층건축비와 지하층건축비로 구분한다.

제14조(기본형건축비와 기본형건축비에 가산되는 비용 등)

② 법 제57조제4항 전단에서 "국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액"이란 기본형건축비에 가산하는 비용으로서 별표 1의3에 따른 항목별 내용 및 산정방법에 따라 산정된 금액을 말한다.

[별표1의3] 건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법(제14조제2항 관련)

1. 철근콘크리트 라멘구조(무량판구조를 포함한다), 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조로 건축함에 따라 추가로 소요되는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용

■ 구 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(2020. 4. 1. 국토교통부고시 제2020-315호로 개정되기 전의 것, 이하 '이 사건 구 고시'라 한다)

5. 가산비용

가. 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음

1) 지상층의 구조형식

철근콘크리트라멘구조(무량판구조 포함)	5%
철골철근콘크리트구조	10%
철골구조	16%

3) 지상층 및 지하층건축비 산정시 하나의 층에 2가지 구조가 복합적으로 이루어진 경우에는 당해 층의 총 기둥길이에서 해당 구조의 기둥길이 비율(하나의 구조가 10%미만일 경우 제외)에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정하여야 하며, 구조형식에 따른 가산비용은 중복 인정할 수 없음

■ 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(2020. 4. 1. 국토교통부고시 제2020-315호로 개정된 것, 이하 '이 사건 개정 고시'라 한다)

5. 가산비용

가. 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음

1) 지상층의 구조형식

철근콘크리트 무량판구조	벽식 혼합 무량판구조	3%
완전 무량판구조	5%	
철근콘크리트 라멘구조	5%	

철근콘크리트 무량판구조	벽식 혼합 무량판구조	3%
철골철근콘크리트구조	10%	
철골구조	16%	

3) 철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조의 경우 세대 내부 비내력벽 비율에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정(세대 내부 비내력벽 비율이 30% 이하인 경우에는 제외)

세대 내부 비내력벽 비율(%) = 세대 내부 비내력벽의 수평길이 / 세대 내부 전체벽의 수평길이 × 100

4) 지상층 및 지하층건축비 산정시 하나의 층에 2가지 구조(철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조는 제외)가 복합적으로 이루어진 경우에는 당해 층의 총 기둥길이에서 해당 구조의 기둥길이 비율(하나의 구조가 10%미만일 경우 제외)에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정하여야 하며, 구조형식에 따른 가산비용은 중복 인정할 수 없음

■ 구「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침」(2017. 9. 15. 국토교통부고시 제2017-622호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공동주택분양가 시행지침'이라 한다)

제7조(분양가심사위원회의 운영)

③ 분양가심사위원회는 분양가격 산정의 적정성을 심사할 때 법령에 따라 인정되는 분양가격의 구성 항목별 비용이 과다 또는 축소 계상되지 않도록 철저히 심사하여 합리적인 비용이 분양가격에 반영되도록 하여야 한다.

3. 당사자 주장의 요지

가. 원고들

이 사건 아파트는 '무량판구조'가 아닌 '벽식구조'로 설계·시공되어 구조형식 가산 대상이 아님에도 불구하고, 피고들은 분양가 상한가격 심사자료에 이 사건 아파트의 구조형식을 무량판구조라고 기재하여 제출하였고, 남양주시 분양가심사위원회는 이를 사실로 믿고 지상층건축비의 5%인 10,923,569,919원을 구조형식 가산비로 인정하였다. 이로 인하여 원고들은 강행법규에 해당하는

분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정기준에 따른 정당한 금액을 초과하는 분양가격으로 이 사건 분양계약을 체결하였는바, 이 사건 분양계약은 위 초과 분양가격분인 10,923,548,290원(= 구조형식 가산비 10,923,569,919원 × 분양가상한금액 대비 총 분양가격의 비율 약 99.9998%)의 범위에서 일부 무효이다.

따라서 피고들은 원고들에게 일부무효에 따른 초과 분양대금(= 위 10,923,548,290원 × 각 원고별 공급금액 비율)을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 이 사건 아파트의 구조형식이 무량판구조라는 허위 자료를 제출한 악의의 수익자로서 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하여야 한다.

나. 피고들

1) 이 사건 아파트는 '혼합식 무량판구조'로 설계·시공되었고, 이 사건 구 고시에서 구조형식 가산비의 적용 대상으로 규정한 무량판구조에는 '완전 무량판구조'뿐만 아니라 '혼합식 무량판구조'도 포함되므로, 구조형식 가산 대상에 해당한다.

2) 설령 이 사건 아파트가 구조형식 가산 대상에 해당하지 않는다고 하더라도, 피고는 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 남양주시장으로부터 입주자모집승인 처분을 받은 이 사건 분양가상한금액의 범위 내에서 분양계약을 체결하였고 위 처분이 행정소송에서 취소된 바 없으므로, 행정처분의 공정력에 따라 이 사건 분양계약의 일부가 무효라고 볼 수 없다.

3) 설령 피고들의 부당이득반환의무가 인정되더라도, 피고들은 처음부터 이 사건 아파트가 '혼합식 무량판구조'임을 명확히 밝혔고, 이 사건 구 고시에 따른 '무량판구조'의 의미나 적용 범위에 관한 해석에 이견의 여지가 있었으므로, 피고들을 악의의 수익자라고 볼 수 없다.

4. 판단

가. 부당이득반환의무의 발생

1) 관련법리 구 주택법 등 관련 법령은 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달, 운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민주거생활의 안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것이 그 입법 목적으로서, 이를 달성하고자 주택건설사업의 시행, 주택의 공급과 관리, 주택자금, 주택거래 등에 관한 각종 절차와 제한 및 지원사항 등을 규정하고 있다. 특히 구 주택법 제57조에서 정한 분양가상한제는 부동산 투기를 예방하고 중산·서민층의 주거비 부담을 완화하여 주택시장의 안정을

도모하자는 데 그 취지가 있고, 같은 조 제3, 4항에서 분양가 상한액의 구성 항목을 택지비 및 건축비로 나누고 그 구체적인 세부 내역의 산정기준을 국토교통부 장관이 고시하거나 국토교통부령 등에서 정하도록 규정하고 있는 것은 공동주택 건설에 필요한 각종 비용을 합리적으로 계산하는 기준을 관계 법령에서 정하도록 하여, 이를 바탕으로 종국적으로 분양가 상한액을 적정하게 결정토록 하자는 데 그 제도적 취지가 있다(대법원 2013. 7. 25. 선고 2011다38875, 38882 판결 참조). 이러한 구 주택법 및 공동주택분양가규칙의 규정 취지와 내용 등을 종합하여 보면, 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정기준에 관한 구 주택법 및 공동주택분양가규칙의 각 조항은 모두 강행법규에 해당하므로, 그 산정기준에 따른 금액을 초과한 분양가격으로 체결한 분양계약은 위 산정기준에 따른 정당한 금액을 초과하는 범위에서 일부 무효로 봄이 타당하다.

2) 이 사건 아파트가 지상층건축비의 구조형식 가산 대상인지 여부 앞서 든 증거, 갑 제11, 19, 22, 23, 29, 31, 33, 35 내지 38호증, 을 제1, 2, 4, 10호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래 사실 또는 사정을 종합하여 보면, 이 사건 아파트의 구조형식은 '무량판구조'가 아닌 '벽식구조'에 해당하여 이 사건 구 고시 제5의 가. 1)항에 따른 구조형식 가산 대상에 해당하지 않는다고 봄이 상당하다.

가) 건축물은 '구조형식'에 따라 벽식구조, 라멘구조, 무량판구조 등으로, '건축재료'에 따라 철근콘크리트조, 철골조, 철골철근콘크리트조 등으로 구분할 수 있는데, 철근콘크리트조의 경우 이를 이용한 벽식구조, 라멘구조, 무량판구조가 가능하고, 철골구조의 경우 이는 건축재료에 의한 구분이면서도, 형강, 강관, 강판 등을 가공 결합하여 기둥, 보 등의 부재를 접합하는 방법으로 구조체를 형성하는 구조형식을 의미한다.

기본적으로 ① 벽식구조는 벽체와 슬래브로 이루어진 구조인 반면(벽체가 천장을 받치며 하중을 기초로 전달하는 구조이고 벽체는 내력벽과 비내력벽으로 구성된다), ② 라멘구조는 기둥과 보로 이루어진 구조로 서로 구분된다. ③ 한편 '무량판구조'는 그 문언상 '(기둥과 기둥 사이에) 보(들보)가 없는 구조'를 의미한다. 국토교통부가 이 사건 고시의 제·개정을 위하여 한국건설기술연구원에 연구용역을 의뢰하여 2007. 8. 29. 제출받은 '기본형건축비 및 표준건축비 개선방안 연구' 보고서(갑 제37호증, 이하 '이 사건 보고서'라 한다)에서는 무량판구조(無梁板構造, Mushroom 또는 Flat Slab

Construction)에 관하여 '수직재의 기둥에 연결되어 하중을 지탱하고 있는 수평구조인 보(Beam)가 없이 기둥(Column)과 슬래브(Slab)로 구성되어 슬래브에 발생하는 하중이 곧바로 기둥을 통하여 바닥에 전달되어 지반으로 내려가도록 하는 방식'을 의미한다고 설명하고 있다.¹⁾ 즉, 라멘구조와 무량판구조는 건물의 하중을 기둥으로 지지하는 점에서 같으나, 무량판구조에서는 슬래브의 하중이 바로 기둥으로 전달되는 반면, 라멘구조에서는 슬래브의 하중이 보를 통하여 기둥으로 전달되는 점에서 차이가 있다. 라멘구조는 보를 설치하여야 하므로 무량판구조에 비하여 동일한 층고(아래층에서 위층까지의 높이)라면 천정고(바닥에서 천정까지의 높이)가 줄어드는 단점이 있다. 즉 상대적으로 건물의 높이를 줄일 수 있는 무량판구조는 일조권 등을 고려한 사업부지, 거주공간 확보 등에 유리하다.

나) 그런데 이 사건 아파트의 건축도면에는 지상층에 기둥이 존재하지 않고 단순히 벽체만 존재하는 것으로 표시되어 있다. 피고들이 이 사건 아파트를 벽식구조에서 혼합식 무량판구조로 변경하였다면서 제시한 각 도면(을 제10호증 2~4쪽)을 비교해보더라도, 종전에 건물 내부에 있던 내력벽 중 일부를 비내력벽(경량벽)으로 대체하는 수준의 구조분석 및 설계 변경 등이 이루어진 것에 불과한 것으로 보이고, 그 과정에서 종전 벽체를 기둥으로 변경하거나 새로이 기둥을 설치하는 내용은 포함되어 있지 않다. 피고들이 남양주시 분양가심사위원회에 제출한 구조검토의견서에도 '기둥의 역할을 수행하는 벽체'라는 의미의 'Wall Column'이 설치된 것으로 설명하고 있을 뿐이다. 이에 비추어보면, 이 사건 아파트는 기본적으로 철근콘크리트조 벽식구조를 유지하면서 그 내력벽의 비율을 줄여 아파트의 구조 변경의 편의성 등을 증가시키는 데에 그친 것으로 보일 뿐, 벽식구조와 다른 구조가 혼합된 무량판구조에 해당한다고 보기 어렵다.

다) 감사원은 2020. 2.경 이 사건 아파트를 포함한 65개 지구를 대상으로 한 분양가상한제 운영실태에 관한 감사보고서(을 제1호증)에서, '남양주시 분양가 상한금액 심사업무 담당자는 분양가 심사 이전 단계인 사업계획에 이 사건 아파트의 구조형식이 벽식구조 또는 혼합구조로 되어 있다는 것을 알았거나 알 수 있었는데도 무량판구조 및 라멘구조에만 적용 가능한 5%의 구조형식 가산비가 신청된 데 대해 모두 적정한 것으로 검토하여 분양가심사위원회에 사전검토자료를 제출하였고, 분양가심사위원회는 이를 그대로 가산비로 인정해 주었으며, 이 사건 아파트는 벽식구조인

공동주택에 해당하는데도 무량판구조 및 라멘구조에만 적용되는 구조형식 가산비를 인정받았다.'라는 감사 결과를 밝혔다. 감사원은 위 감사보고서에서 이 사건 아파트를 포함하여 남양주시가 구조형식 가산비를 인정한 7개 지구의 설계사무소로부터 공동주택의 벽체와 기둥의 하중분담 등 건축구조에 대한 하중분담 비율을 제출받아 확인해 본 결과, 전체 수직하중의 4.2~29.81%만 기둥이 지지하고 있을 뿐 70.19~95.8% 이상은 벽체가 지지하는 수준으로 나타났으므로 위 7개 지구의 공동주택은 모두 무량판구조나 라멘구조라고 보기 힘들다고 분석하였다.

라) 그런데 구 주택법 제57조, 구 공동주택분양가규칙 제14조 관련 [별표1의3] 및 이 사건 구 고시 조항은 공동주택의 지상층 구조형식이 철근콘크리트라멘구조(무량판구조 포함)일 때 지상층건축비의 5%, 철골철근콘크리트구조일 때 10%, 철골구조일 때 16%에 해당하는 금액을 구조형식 가산비로 인정하도록 한정적으로 열거하고 있으므로, 위와 같이 벽식구조에 해당하는 이 사건 아파트는 구조형식 가산대상에 속하지 않는다.

3) 정당한 분양가상한금액과 부당이득반환의무 이 사건 아파트는 구조형식 가산 대상이 아님에도 불구하고, 남양주시 분양가심사위원회는 이 사건 조항을 적용하여 지상층건축비의 5%인 10,923,569,919원을 구조형식 가산비용으로 인정하여, 이 사건 분양가상한금액을 위 금액만큼 과다하게 산정하였다. 따라서 이 사건 분양가상한금액에서 초과 산정된 위 10,923,569,919원을 공제한 543,081,227,008원(= 554,004,796,927원 - 10,923,569,919원)이 정당한 분양가상한금액이 된다.

그런데 피고들은 이 사건 아파트를 정당한 분양가상한금액을 초과하는 554,003,700,000원에 분양하였는바, 이는 강행법규인 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정기준에 관한 구 주택법 등 관계 법령을 위반한 것이므로, 이 사건 분양계약은 총 분양금액 중 정당한 분양가상한금액을 초과하는 부분인 10,922,472,992원(= 554,003,700,000원 - 543,081,227,008원)의 범위 내에서 무효이다. 따라서 피고들은 원고들에게 이를 총 부당이득금으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) '혼합식 무량판구조'로서 구조형식 가산 대상이라는 주장 가) 앞서 본 것과 같이 이 사건 아파트는

벽식구조에 해당할 뿐 피고들 주장의 혼합식 무량판구조로 설계·시공되었다고 보기 어려우므로, 이를 전제로 한 피고들의 주장은 받아들이기 어렵다.

나) 나아가 앞서 든 증거, 을 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래 사실 또는 사정을 종합하여 보면, 이 사건 구 고시에서 구조형식 가산비의 적용대상으로 규정한 '무량판구조'에는 피고들 주장과 같은 '혼합식 무량판구조'가 포함되지 않는다고 봄이 상당하므로, 이러한 점에서도 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

(1) 이 사건 구 고시는 2020. 4. 1. 이 사건 개정 고시로 개정되었는데, 구 고시에서는 구조형식 가산 대상으로서 '철근콘크리트라멘구조(무량판구조 포함)'에 대하여 지상층건축비의 가산비율 5%를 적용하도록 하였던 한편, 개정 고시에서는 '철근콘크리트 무량판구조'를 '벽식 혼합 무량판구조'와 '완전 무량판구조'로 구분하고 '벽식 혼합 무량판구조'는 가산비율 3%를, '완전 무량판구조'는 가산비율 5%를 가산하도록 하였다.

(가) 국토교통부(구 건설교통부)가 이 사건 고시의 제·개정을 위하여 한국건설기술연구원 등에 '기본형건축비 및 표준건축비 개선방안'에 대한 연구용역을 의뢰하였고, 한국건설기술연구원은 2005. 3. 9.경 '새로운 건축비 산정기준 수립연구'(을 제8호증), 2007. 8. 29.경 이 사건 보고서를 각 제출하였으며, 위 각 보고서의 연구 내용이 이 사건 고시에 반영되었다. 이 사건 보고서에서는 정부가 1989. 11.부터 택지비와 건축비를 연동시켜 분양가격을 규제하는 방식의 분양가상한제를 시행하다가 1999. 1.부터 분양가 자율화 정책을 시행하였는데, 점차 분양가격이 급등함에 따라 이를 제어하기 위한 조치로 2005. 3.부터 공공택지에서 공급되는 소형 공동주택을 대상으로 분양가상한제를 다시 시행한 다음 2006. 3. 공공택지에서 공급되는 중대형 공동주택에도 확대 시행하였으며, 향후 민간택지의 공동주택에도 확대 시행할 예정인 상황에서, 현실적이고 합리적인 기본형건축비 및 가산비의 산정기준 개선방안을 제안함을 목적으로 한다고 밝히고 있다.

(나) 이 사건 보고서에서는 구조형식에 따른 건축비 가산에 관하여 "① 주택건물이 고층화되고 평면의 가변성에 대한 요구가 증가되면서 이에 부응하기 위하여 구조형식도 철근콘크리트 벽식구조에서 철근콘크리트 라멘구조 및 철골구조로 전환하는 추세가 예상된다. 특히 라멘구조는 철근콘크리트 벽식구조에 비하여 리모델링 등 아파트 내부의 구조변경·주거공간 개선이 용이하고

생애주기비용(Life Cycle Cost)측면에서 비용효과가 높다는 측면에서 이러한 구조형식을 장려하기 위하여 정부에서 이미 철근콘크리트 라멘구조 5%, 철골구조 16%를 반영하여 가산할 수 있는 금액을 고시하고 있다. ② 한편 최근에는 민간택지에서 일반적으로 공급되는 주상복합아파트의 경우 라멘구조로서 철골철근콘크리트(Steel and Reinforced Concrete)구조와 '무량판구조' 등 다양한 복합구조형식이 채택되는 추세를 보이고 있으며, 이들 구조형식에 대한 비용 변동요인을 검토하여 반영할 필요성이 제기되고 있다. 이에 철골철근콘크리트구조로 설계된 주택건축물을 대상으로 철근콘크리트 벽식구조와 투입재료의 종류 및 물량과 비용을 비교 분석한 결과, 철골철근콘크리트구조가 철근콘크리트 벽식구조의 공사비 대비 단위면적당 약 108천 원/㎡ 정도의 비용증가가 발생하는 것으로 나타나고 있으며, 이는 철근콘크리트 벽식구조의 지상층 기본형건축비의 약 10%에 해당되는 비용이다(이 사건 보고서 58, 59쪽)"라고 설명하고 있다.

(다) 이와 같이 ① 이 사건 구 고시의 가산비 관련 규정의 근거가 된 이 사건 보고서에서는 '철근콘크리트 벽식구조'에 대비하여 철근콘크리트 라멘구조, 철골구조, 철골철근콘크리트구조가 보다 많은 건축비용이 소요된다는 점을 실증적으로 분석한 다음 철근콘크리트 벽식구조에 대하여는 기본형건축비만을 인정하고 철근콘크리트 라멘구조, 철골구조, 철골철근콘크리트구조에 한정하여 가산비를 인정하고 있는 점, ② 또한 가산비 적용 대상인 무량판구조의 경우에도 '주상복합아파트의 라멘구조'와 연관지어 가산의 필요성을 설명하면서 '기둥'의 존재를 전제로 하고 있으며, 라멘구조와 동일한 수준의 가산비를 인정하고 있는 점, ③ 한편 벽식구조는 벽체(내력벽 및 비내력벽)와 슬래브로 구성되어 있을 뿐 보가 존재하지 않는데, 이 사건 구 고시의 무량판구조를 단순히 '보가 존재하지 않는 구조'로 이해하여 벽식구조도 가산비 적용 대상에 포함된다고 해석하는 것은 앞서 본 가산비 적용 대상의 선정, 가산비율 산정 경위 및 취지 등에 전혀 부합하지 않는바, 이 사건 구 고시의 가산비 적용 대상으로서의 무량판구조는 당초 라멘구조에서 보를 제거한 구조를 염두에 둔 것으로서, 적어도 '기둥'의 존재를 전제로 한 구조형식으로 이해함이 상당한 점, ④ 이 사건 보고서에는 '벽식구조에서 벽체의 일부분을 기둥으로 바꾸거나 부분적으로 보를 활용'하는 이른바 혼합구조에 관한 비용 분석이 전혀 이루어져 있지 않은 등으로 벽식구조를 토대로 한 혼합구조를 가산비 적용 대상으로 고려하지 않은 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 구 고시의 구조형식 가산비의 적용 대상인

'무량판구조'는 라멘구조에서 보를 제거하고 기둥에 의하여 하중을 지지하는 구조를 전제로 한 것으로 봄이 상당하고, 피고들의 주장과 같은 '혼합식 무량판구조'는 이에 포함되지 않는 것으로 보인다.

(2) 이 사건 개정 고시는 그 개정 이유에서 "생활 패턴에 따른 공간활용도가 높은 벽식 혼합 무량판구조에 대한 '가산비 항목을 신설'하였다"는 취지로 밝히면서 '벽식 혼합 무량판구조'에 대하여 3%의 가산비를 적용하도록 규정하고 있는바, 이는 종전에 가산비 적용 대상이 아닌 벽식 혼합 무량판구조를 가산비 적용 대상으로 추가한 것으로 이해된다.

이에 대해 피고들은 이 사건 구 고시의 '무량판구조'가 '완전 무량판구조'와 '혼합 무량판구조'를 아우르는 상위 개념이라고 주장하나, 만일 피고들의 주장과 같이 '벽식 혼합 무량판구조'가 이 사건 구 고시의 '무량판구조'에 포함되어 5%의 가산비용의 적용 대상이었다면, 이 사건 개정 고시에서 그 가산비용이 과다하여 이를 3%로 축소한 셈이 되는데, 이는 위 개정 이유나 앞서 본 이 사건 구 고시의 가산비 적용 대상의 선정, 가산비율 산정 경위 및 취지 등에 부합하지 않는다. 나아가 피고들은 이 사건 개정 고시에서 '내력벽과 비내력벽의 비율에 의하여 가산비를 산정'하도록 하는 점을 근거로 벽식 혼합 무량판구조는 내력벽과 비내력벽의 존재로 충분하고, 기둥의 존재를 전제로 하지 않는다는 취지로 주장하나, 이는 가산비용을 산정하는 기준일 뿐 벽식 혼합 무량판구조 여부를 판정하는 직접적인 기준으로 볼 수 없으므로, 위 주장의 근거가 명확하다고 보기는 어렵고, 설령 피고들의 주장과 같이 이 사건 개정 고시의 벽식 혼합 무량판구조의 의미를 파악하더라도, 앞서 본 개정 이유 등에 비추어 이를 이 사건 구 고시의 해석에 그대로 적용하기도 어렵다.

(3) 한편 피고들은 이 사건 구 고시의 무량판구조에 혼합식 무량판구조도 포함됨을 전제로 하여, 분양가심사위원회에 이 사건 아파트의 구조형식을 혼합식 무량판구조로 판정할 수 있는 재량(즉 내력벽이 기둥 역할을 수행하는 벽식구조를 혼합구조로 볼 수 있는지를 판단하는 재량), 이 사건 구 고시에서 정한 가산비율 5% 범위 내에서 가산비를 정할 수 있는 재량 등이 있다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 구 고시의 무량판구조에 혼합식 무량판구조가 포함된다고 보기는 어려울 뿐만 아니라 분양가심사위원회는 분양가 상한금액이 법령에서 정한 산정기준을 준수하여 올바르게 산정되었는지를 심사할 수 있을 뿐, 분양가심사위원회에 분양가 상한금액을 결정할 권한이 있다고 할 수 없으며, 오히려 분양가심사위원회가 법령에서 정한 산정기준을 위반하여 잘못 산정된

분양가 상한금액을 승인하였다면, 그로 인한 경제적 이익이 분양자에게 귀속되는 것을 막고 수분양자를 보호할 필요가 있으므로, 피고들의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

2) 행정처분의 공정력 관련 주장 앞서 본 바와 같이 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정기준에 관한 구 주택법 등 관련 법령의 규정은 강행법규에 해당하고, 그 산정기준에 따른 금액을 초과한 분양가격으로 분양계약이 체결된 경우 분양계약은 위 산정기준에 따른 정당한 금액을 초과하는 범위에서 무효이다. 이 사건 분양가상한금액에 대한 남양주시장의 입주자모집승인처분에 공정력이 발생하였다고 하여 법령에서 정한 기준을 초과한 가격으로 체결된 분양계약이 사법적으로 유효하게 된다고 볼 수 없다. 피고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다. 부당이득반환의 범위

1) 원고별 부당이득반환 금액 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 아파트 중 각 원고가 분양받은 세대의 공급금액은 [별지 2]표 '공급금액'란 기재와 같고, 각 원고는 그중 '소유지분'란 기재와 지분을 보유하고 있으며, 위 세대별 공급금액이 총 분양대금에서 차지하는 비율은 같은 표 '세대당 적용비율'(= 세대별 공급금액 ÷ 이 사건 아파트의 총 분양금액 554,003,700,000원 × 100)란 기재와 같은 사실을 인정할 수 있다. 이에 따라 피고들이 각 원고에게 반환하여야 할 부당이득금은 '총 부당이득금'에 '세대당 적용비율' 및 각 원고의 '소유지분'을 적용한 금액(= 총 부당이득금 10,922,472,992원 × [별지 2] 표 '세대당 적용비율' × 같은 표 '소유지분')이 된다.

결국 피고들이 원고들에게 반환하여야 할 부당이득금은 [별지 2] 표 '원고별 인용금액'란 기재와 같다.

2) 악의의 수익자 해당 여부 가) 원고들은, 피고들이 분양가심사위원회에 이 사건 아파트가 '벽체와 기둥으로 구성된 복합구조'라고 기재된 구조검토의견서를 제출하면서, 분양가 상한가격 심사자료에 이 사건 아파트의 구조형식을 '무량판구조'라고 기재하여 제출하였고, 분양가심사위원회 심사위원들은 위와 같은 구조형식에 관한 기재 내용을 사실로 믿고 피고들의 신청 금액 전부를 가산비용으로 인정하였는데, 당시 피고들은 이 사건 아파트가 벽식구조에 불과하거나, 설령 혼합구조에 해당하더라도 이에 대해 가산비를 인정할 만한 근거가 없다는 점을 잘 알고 있었음에도,

위와 같이 허위 자료를 제출하여 남양주시 담당자 내지 분양가심사위원회를 기망하거나 오인하도록 유도하여 구조형식 가산비를 승인받았는바, 당초부터 피고들은 고의로 정당한 분양가 심사 업무를 방해하였거나 이 사건 분양가 상한금액이 잘못되었음을 알고 있었음에도 원고들로부터 구조형식 가산비 상당액을 분양대금으로 수령하였으므로 악의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

나) 부당이득반환의무자가 악의의 수익자라는 점에 대하여는 이를 주장하는 측에서 입증책임을 진다. 여기서 '악의'라고 함은, 민법 제749조 제2항에서 악의로 의제되는 경우 등은 별론으로 하고, 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하고, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족하다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다24187, 24194 판결, 대법원 2018. 4. 12. 선고 2017다229536 판결 등 참조).

다) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 아파트의 건축도면에는 지상층에 기둥이 존재하지 않고 단순히 벽체만 존재하는 것으로 표시되어 있는 점, 피고들이 이 사건 아파트를 벽식구조에서 혼합식 무량판구조로 변경하였다면서 제시한 각 도면을 살펴보더라도 종전의 내력벽을 비내력벽(경량벽)으로 대체한 것에 불과하고, 그 과정에서 벽체를 기둥으로 변경하거나 새로이 기둥을 설치하는 내용은 포함되어 있지 않은 점 등에 비추어 보면, 피고들이 분양가심사위원회의 가산비 인정에 관한 심사가 다소 관행적으로 진행되는 점을 이용하여 가산비 적용 대상인 구조형식에 해당하는 것처럼 심사를 신청한 것이 아닌지 의심이 들기는 한다.

그러나 한편, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 구 고시에서 '무량판구조'의 의미나 적용 범위 등에 관하여 구체적으로 명시하고 있지 않는 등으로 그 해석에 이견의 여지가 있었던 것으로 보이고(이 사건 개정 고시의 '벽식 혼합 무량판구조'의 의미도 명확하게 규정되어 있지 않다), 감사원의 감사 이후에서야 구조형식에 따른 가산비 산정의 문제점이 확인된 것으로 보이는 점, ② 피고들은 분양가심사위원회의 분양가 심사를 신청하면서, 구조검토의견서 등을 통하여 이 사건 아파트의 구조형식에 관하여 '구조적으로 벽체와 기둥(Wall Column)으로 구성된 복합구조이며 무량판 슬래브에 의해 수직하중과 수평하중을 코아 벽체, 측벽 및 세대 벽체를 통하여 기초부분에 안전하게 전달하여 구조적 안전성을 확보하도록 계획'이라고

명시하였고, 구조검토의견서에서 비록 '기둥'이라는 용어를 사용하였으나, 이를 'Wall Column'으로 표기하면서, (기둥이 아닌) '코아 벽체, 측벽 및 세대 벽체'를 통해 하중을 전달한다는 설명을 부가한 점, ③ 당시 피고들이 분양가심사위원회에 이 사건 아파트의 구조형식을 직접 건축도면을 통하여 설명하지는 않은 것으로 보이나, 그 심사자료에 각종 설비 등 항목과 관련하여 세대 평면도를 포함하여 제출하는 등으로 이 사건 아파트의 구조형식을 의도적으로 숨기거나 허위로 진술하지는 않은 것으로 보이는 점, ④ 또한 건축물에서 벽과 기둥의 개념이나 구분 기준이 다소 상대적인 것으로 보이고, 2) 내력벽도 실질적으로 기둥으로서의 기능을 수행하며, '벽식구조의 내력벽'과 '라멘구조를 토대로 한 무량판구조의 기둥' 사이의 구분 기준이 명확하게 정립되어 있는 것으로 보이지 아니하고, 이 사건 아파트의 구조형식에 관하여 전문가들 사이의 의견이 나뉘는 것으로 보이는 점, ⑤ 일반적으로 아파트 등 공동주택의 경우 다양한 구조물이 있고 각종 하중을 지지하기 위하여 슬래브, 보, 기둥, 벽체를 혼합하여 사용하는 경향이 있어 하나의 구조형식으로 구분하기 어려운 측면이 있는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 제출한 자료만으로는 이 사건 아파트에 대한 분양가 심사 당시부터 피고들이 이 사건 아파트가 구조형식 가산비의 적용 대상에 해당하지 않음을 알고 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

결국 피고들은 공동하여 [별지 2] 표 각 해당 순번 기재 원고들에게 부당이득반환금으로 같은 표 '원고별 인용금액'란 기재 각 돈과 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달되어 피고들이 악의의 수익자로 의제되는 같은 표 '이자 기산일'란 기재 각 해당일[이 법원 2021가합532647호 원고들(원고 1 내지 1119)은 2021. 5. 20., 2022가합529006(병합)호 원고들(원고 1120 내지 1205)은 2021. 8. 25., 2022가합529013(병합)호 원고들(원고 1206 내지 1328)은 2022. 1. 28.]부터3) 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 8. 9.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김동빈

판사김승현

판사김현주

별지

1) 구「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준」(2022. 12. 28. 국토교통부 고시 제2022-868호로 개정되기 전의 것) 제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

12. "벽식 구조"라 함은 수직하중과 횡력을 전단벽이 부담하는 구조를 말한다

13. "무량판구조"라 함은 보가 없이 기둥과 슬래브만으로 중력하중을 저항하는 구조방식을 말한다

14. "혼합구조"라 함은 "벽식구조"에서 벽체의 일부분을 기둥으로 바꾸거나 부분적으로 보를 활용하는 구조를 말한다.

2) 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

5. "벽"이라 함은 두께에 직각으로 측정한 수평치수가 그 두께의 3배를 넘는 수직부재를 말한다.

6. "기둥"이라 함은 높이가 최소단면치수의 3배 혹은 그 이상이고 주로 축방향의 압축하중을 지지하는 데에 쓰이는 부재를 말한다.

3)민법 제748조 제2항 및 제749조 제2항에 의하면, 악의의 수익자는 그 받은 이익에 법정이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 하고, 선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 보는데, 이 경우 '소를 제기한 때'란 부당이득의 반환을 청구하는 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 송달된 때를 말하고, 부당이득의 반환을 청구하는 청구원인이 동일한 이상 소 제기 이후 청구금액을 확장한 경우에도 마찬가지로 봄이 타당하다(대법원 2016. 8.

18. 선고 2016다4181 판결 등 참조). 따라서 원고들의 청구금액 확장 전후를 구별하지 않고 피고들은 인용금액 전부에 관하여 이 사건 소장 부분이 송달된 때로부터 법정이자를 붙여 반환할 의무가 있다.