

서울중앙지방법원 2017. 8. 31 선고 2017가합504638 판결 [매매대금청구]

---

## 전 문

원 고 가재울뉴타운4구역주택재개발정비사업조합

피 고 서울특별시

변론 종결 2017. 8. 10.

판결 선고 2017. 8. 31.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

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

## 이 유

### 1. 기초사실

## 가. 원고의 지위

원고는 서울 서대문구 남가좌동 124 일대 283,260.7㎡를 사업시행구역으로 하는 주택재개발정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 2007. 6. 22. 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 서울 서대문구청장으로부터 조합설립인가를 받은 주택재개발정비사업조합이다.

## 나. 매입계약 체결

- 1) 원고는 2007. 12.경 서대문구청장을 통하여 피고에게 원고가 이 사건 사업의 시행으로 건설하는 임대주택(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)를 매입하여 줄 것을 요청하면서, 그 매입비 산출조서를 제출하였는데, 총 매입비는 건축비와 대지비를 합하여 산출되었고, 건축비 중 지하층 건축비는 '지하층 중 지상층 바닥면적 1/15 이내는 지상층 표준건축비 적용, 지하층 중 지상층 바닥면적 1/15 초과하는 지상층 표준건축비의 80% 적용' 방식에 따라 산정하였고, 피고는 이를 승인하였다.
- 2) 원고는 2011. 1.경 서대문구청장을 통하여 피고에게 위와 동일한 방식에 따라지하층 건축비를 산정하되 이 사건 임대주택의 설계 변경에 따른 연면적, 부지면적 감소 등을 반영하여 매입비를 산출한 매입비 산출조서를 제출하면서 그 검토를 의뢰하였고, 피고는 이를 승인하였다.
- 3) 원고는 2011. 11.경 서대문구청장을 통하여 피고에게 위와 동일한 방식에 따라지하층 건축비를 산정하되 이 사건 임대주택의 평형 및 세대수 변경을 반영하여 매입비를 산출한 매입비 산출조서를 제출하면서 그 검토를 의뢰하였고, 피고는 이를 승인하였다.
- 4) 원고는 2014. 7. 22.경 서대문구청장을 통해 피고에게 이 사건 임대주택의 건축공정이 20% 이상 도달하였음을 이유로 매입계약 체결을 요청하였고, 피고는 2014. 7.30. 원고로부터 원고가 신축한 이 사건 임대주택을 128,984,549,000원(= 건축비65,135,307,000원 + 택지비 59,752,615,000원 + 4,096,627,000원)에 매입하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매입계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금은 매입가격 총액의 20%로 계약 체결 시 지급하고, 중도금은 60%로 건축공정에 따라 4회 분할 지급하고, 잔금은 15%로 도시정비법 제54조의 규정에 의한 이전고시일

이후에 지급하기로 약정하였다.

#### 다. 이전고시 등

1) 원고는 2016. 10. 25. 이 사건 사업에 관하여 서울 서대문구청장으로부터 준공인가를 받았고, 2016. 12. 28. 이 사건 임대주택에 관하여 이전고시를 마쳤으며, 피고는 원고에게 이 사건 매입계약에 따른 계약금 및 중도금을 지급하였다.

2) 원고는 이 사건 임대주택에 관하여 이전고시를 마친 후 피고에게 잔금의 지급을 요청하였으나, 피고는 2017. 1.경 원고에게 이 사건 매입대금 중 지하층 건축비에 관해 2009. 6. 26. 개정되기 전의 임대주택법 시행규칙 별표 1을 적용하여 매입비가 초과 산정되었으므로, 이 사건 임대주택의 매입가격을 개정된 임대주택법 시행규칙 별표 1을 적용하여 재산정하고, 이에 따라 잔금으로 2,112,733,800원만을 지급하겠다는 취지의 변경통보를 하고 원고에게 위 2,112,733,800원만을 지급하였고, 나머지 4,336,494,000원의 지급을 거절하였다.

#### 라. 관련 법령

이 사건과 관련 있는 법령은 아래와 같다.

##### 도시 및 주거환경정비법

##### 제50조(주택의 공급 등)

3 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사등은 조합이 요청하는 경우 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 대하여는 대통령령으로 정한다.

구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호로 개정되기 전의 것)

##### 제54조의2(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등)

1 법 제50조 제3항에 따라 조합이 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 "재개발임대주택"이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장·군수가

우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장·군수가 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.

2 재개발임대주택의 인수가격은 「임대주택법 시행령」 제13조 제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 법 제28조 제4항에 따른 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수자가 조합과 협의하여 정할 수 있다.

4 재개발임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.

구 임대주택법 시행령(2017. 3. 27. 대통령령 제27960호로 개정되기 전의 것)

제13조(임대주택의 임대유기기간 등)

5 다음 각 호의 주택을 제외한 공공건설임대주택을 제2항 제2호 또는 제3호에 따라 분양전환하는 경우 그 분양전환가격의 산정 기준은 국토교통부령으로 정한다.

1. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 아닌 임대사업자가 건설한 전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택
2. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 아닌 임대사업자가 건설한 전용면적 85제곱미터 이하의 주택으로서 공공택지 외의 지역에 건설한 임대유기기간이 10년인 주택
3. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설한 전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택

구 임대주택법 시행규칙(2016. 8. 12. 국토교통부령 제354호로 개정되기 전의 것)

제9조(분양전환가격의 산정 기준)

1 영 제13조 제5항 및 제23조의3 제3항 제2호에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가

격의 산정 기준은 별표 1과 같다. 다만, 분납임대주택의 경우에는 별표 1의2와 같다.

구 임대주택법 시행규칙 [별표 1](2009. 6. 26. 국토해양부령 제144호로 개정되기 전의 것, 이하 '개정 전 시행규칙'이라 한다)

공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준(제9조 관련)

#### 1. 분양전환가격의 산정

가. 임대무기기간이 10년인 경우 분양전환가격은 감정평가금액을 초과할 수 없다.

나. 임대무기기간이 5년인 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 하되, 임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(이하 "산정가격"이라 한다)에서 임대기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없다.

#### 2. 항목별 산출방법

라. 건축비 및 택지비: 임대주택의 가격산정의 기준이 되는 건축비 및 택지비는 다음과 같다.

##### 1) 건축비

가) 건축비의 상한 가격은 국토해양부장관이 따로 고시하는 가격(이하 "표준건축비"라 한다)으로 한다. 이 경우 건물의 층수는 동별로 해당 동의 최고층을 기준으로 적용한다.

나) 철골조로 건축하는 주택의 건축비는 표준건축비에 16퍼센트를 더한 금액으로 한다.

다) 주택사업자가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료는 표준건축비에 포함할 수 있다.

라) 사업계획승인권자로부터 최초 입주자 모집 공고에 포함하여 승인을 받은 지하층 면적(지하주차장 면적을 포함한다) 중 지상층 바닥 면적 합계의 15분의 1까지는 표준건축비의 100분의 100을 인정하고, 나머지 부분에 대하여는 표준건축비의 100분의 80에 상당하는 금액을 건축비로 인정할 수 있다.

마) 임대사업자는 임대주택의 건설과 관련된 법령 또는 조례 등의 개정으로 주택 건설에 추가되거나 감액되는 비용이 있는 경우에는 그 비용을 표준건축비에 추가하거나 표준건축비에서 감액할 수 있다.

바) 그 밖에 건축비에 가산할 수 있는 항목은 다음과 같다.

- (1) 임대사업자가 발코니새시를 한꺼번에 시공하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 5 이내에서 드는 비용
- (2) 공용면적에서 제외되는 덕트설비의 설치비용
- (3) 한 세대에 두 개 이상의 욕실을 설치하는 경우 이에 드는 비용
- (4) 「도서개발촉진법」 제2조에 따른 도서지역에 건축하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 3
- (5) 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」 제10조에 따른 건설근로자 퇴직 공제부금
- (6) 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제13조 제1항 제7호에 따른 보일러 공동 연도의 설치비
- (7) 「폐기물관리법」 제15조에 따른 음식물류 폐기물 공동 처리시설의 설치비
- (8) 「하도급거래 공정화에 관한 법률」 제13조의2에 따른 하도급대금 지급보증 수수료

구 임대주택법 시행규칙 [별표 1] (2013. 12. 5. 국토교통부령 제44호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘개정 후 시행규칙’이라 한다)

2. 라. 1) 라) 사업계획승인권자로부터 최초 입주자 모집 공고에 포함하여 승인을 받은 지하층 면적[지하주차장 면적을 포함하되, 지하피트(방습.방열 및 배관설비 설치 등을 위한 공간을 말한다)는 제외한다]은 표준건축비의 100분의 63에 상당하는 금액을 건축비로 인정할 수 있다.

구 임대주택법 시행규칙 [별표 1] (2016. 8. 12. 국토교통부령 제354호로 개정되기 전의 것)

2. 라. 1) 라) 사업계획승인권자로부터 최초 입주자 모집 공고에 포함하여 승인을 받은 지하층 면적[지하주차장 면적을 포함하되, 지하피트(방습.방열 및 배관설비 설치 등을 위한 공간을 말한다)는 제외한다]은 표준건축비의 100분의 63에 상당하는 금액을 표준건축비에 더할 수 있다.

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례

제29조(분양예정 대지 또는 건축물 추산액의 산정)

1 법 제48조 제5항 제1호에 따른 주택재개발사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다) 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

다만, 공동주택(대지지분을 포함한다. 이하 같다)의 경우에는 다음 기준에 따른다.

1. 재개발임대주택의 인수가격 중 영 제54조의2 제2항에 따른 건축비와 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 및 「임대주택법 시행규칙」별표 1에 따라 협의하여 정한다. 다만, 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 7호층, 을제1 내지 7호층의 각 기재, 변론전체의 취지

## 2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 매입계약에 따른 잔금 중 4,336,494,000원을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

## 3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고 주장 요지

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 위와 같은 규정에 따라 이 사건 임대주택의

매입대금을 결정하겠다는 의사의 합치가 있었으나, 분양전환가격의 산정기준에 관한 시행규칙이 개정된 사실에 관하여 쌍방이 같은 내용으로 착오를 하였을 뿐이므로, 만약 원고와 피고가 이 사건 매입계약 체결 당시시행규칙 개정 사실을 인지하였다면 개정 후 시행규칙을 적용하였을 것이라고 봄이 타당하다. 따라서 계약의 보충적 해석의 법리에 따라 이 사건 매입계약에 따른 잔금은 피고가 변경 통보한 바와 같이 2,112,733,800원이라고 봄이 타당하므로, 피고는 원고에 게 추가로 잔금 지급의무를 부담하지 아니한다.

2) 분양전환가격 산정 기준에 관한 관련 법령의 조항들은 강행규정에 해당하므로, 개정 후 시행규칙에 따라 산정한 매입비를 초과하는 부분은 강행규정에 위반하여 무효이다.

3) 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.

## 나. 판단

계약당사자 쌍방이 계약의 전제나 기초가 되는 사항에 관하여 같은 내용으로 착오가 있고 이로 인하여 그에 관한 구체적 약정을 하지 아니하였다면, 당사자가 그러한 착오가 없을 때에 약정하였을 것으로 보이는 내용으로 당사자의 의사를 보충하여 계약을 해석할 수 있는바, 여기서 보충되는 당사자의 의사는 당사자의 실제 의사 또는 주관적 의사가 아니라 계약의 목적, 거래관행, 적용법규, 신의칙 등에 비추어 객관적으로 추인되는 정당한 이익조정 의사를 말한다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2005다13288 판결 등 참조).

그런데 앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 원고와 피고는 이 사건 매입계약 체결 당시 적용되는 관련 법령에 따라 이 사건임대주택의 매입가격을 산정하기로 합의하였으나, 쌍방이 이 사건 매입계약에 개정 전시행규칙이 적용된다는 같은 내용의 착오에 기하여 건축비를 산정하였고, 만약 쌍방이 이 사건 매입계약에 개정 후 시행규칙 별표가 적용된다는 사실을 알았더라면 해당 규정에 따라 산정된 건축비를 기초로 매입가격을 정하여 이 사건 계약을 체결하였을

것으로 보는 것이 당사자의 진정한 의사에 부합한다고 보아야 할 것이다. 따라서 원고는 피고에 대하여 개정 전 시행규칙 별표에 따라 초과 산정된 건축비 4,336,494,000원의 지급을 구할 수 없다고 할 것이므로, 이 부분 피고의 주장은 이유 있다.

① 앞서 본 바와 같이 구 도시정비법 시행령 제54조의 ② 제2항에 의하면 임대주택의 매입가격을 정할 경우 임대주택법 시행규칙에서 정한 산정방식에 따라 지하층 건축비를 산정하여 이를 결정하도록 되어 있고, 개정 이후 시행규칙 별표 1 제2호 라목1) 라) 항목에서는 지하층 건축비에 관하여 일률적인 산정 기준을 제시하고 있을 뿐이 며, 당사자들의 합의에 의해 금액을 조정할 수 있는 것이 아니다[같은 조 후단에서 '건축비에 가산할 항목'의 경우 인수자가 조합과 합의하여 정할 수 있다고 하여 협의할여지를 두고 있으나, 이는 그 객관적인 문언에 비추어 개정 이후 시행규칙 제2호 라목1) 바) 항목에서 예정하고 있는 가산 항목을 의미한다고 봄이 타당하다].

② 앞서 본 바와 같은 이 사건 매입계약상 매입대금에 관한 합의 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 합의가 이루어졌던 것으로 보인다.

③ 피고가 이 사건 매입계약을 체결하게 된 것은 관련 법령에 따라 이 사건 임대주택의 매입의무를 부담하기 때문이고, 이 사건 매입계약의 체결 방법, 내용, 잔금 지급 시기 등 구체적인 요소에 관해서도 관련 법령의 규율을 받는다는 점에 비추어 보면, 피고가 관련 법령의 범위를 벗어나 자율적으로 매입대금을 조정한다는 것은 이례적이다. 또한 임대주택의 매입가격을 임대주택법 시행규칙에서 정한 분양전환가격의 산정기준보다 자의적으로 높게 책정할 경우, 추후 임대주택을 분양전환할 경우에는 위산정기준이 강행규정에 해당하여 위 산정기준보다 높은 분양전환가격을 산정할 수 없게 되어(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 판결 참조), 그 차액 상당의 손해를 피고가 떠안게 되는 결과가 되는데, 피고가 이러한 손해를 감수한다는 것 역시 납득하기 어렵다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김영학, 판사 박형렬, 판사 박민지