

대법원 2015. 11. 26 선고 2013다202243 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2015. 11. 26 선고 2013다202243 판결

대전고등법원 2013. 2. 5 선고 2012나1642 판결

전문

원고(선정당사자), 피상고인A

피고, 상고인한국토지주택공사

판결 선고 2015. 11. 26.

원심판결 대전고등법원 2013. 2. 5. 선고 (청주)2012나1642 판결

주문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대전고등법원에 환송한다.

N

이유

1.

구 임대주택법(2011. 8. 4. 법률 제11021호로 개정되기 전의 것) 제21조 제1항, 제10항, 구

임대주택법 시행령(2013. 3. 23. 대통령령 제24443호로 개정되기 전의 것) 제23조 제8항, 구 임대주택법 시행규칙(2012. 2. 3. 국토해양부령 제441호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제14조에 의하면, 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설하는 전용면적 85㎡ 이하 임대주택기간 5년인 공공건설임대주택을 임차인에게 우선하여 분양전환할 때 그 분양전환가격은 구 임대주택법 시행규칙 제9조 [별표1] '공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준'(이하 '이 사건 별표'라고 한다)에 따라 산정하여야 한다고 규정하고 있다.

이 사건 별표에 따르면, 임대주택기간이 5년인 임대주택의 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 하는데[제1항 나목], 여기서 건설원가는 '최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비'로 산정하고, 최초 입주자 모집 당시의 주택가격은 건축비와 택지비의 합계액으로 하며[제2항 가목 1)], 그중 택지비는 국가·지방자치단체나 한국토지주택공사 등 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 택지개발촉진법 등 법률에 따라 개발·공급하는 택지(이하 '공공택지'라고 한다)인 경우에는 그 공급가격으로 하고[제2항 라목 2)의 가)호. 이하 '이 사건 별표 가)호 규정'이라고 한다], 임대사업자가 취득 또는 보유하고 있는 공공택지가 아닌 택지(이하 '사업자보유택지'라고 한다)인 경우에는 최초 입주자 모집 공고 전에 임대사업자의 비용부담으로 사업계획승인권자가 두 곳의 감정평가법인에 의뢰하여 감정평가한 가격의 산술평균가격으로 하도록[제2항 라목 2)의 나)호. 이하 '이 사건 별표 나)호 규정'이라고 한다] 되어 있다.

위와 같이 이 사건 별표는 공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정요소인 택지비에 관하여 해당 택지가 공공택지인 경우와 사업자보유택지인 경우를 구분하여 그 산정방법을 달리 정하고 있는데, 이 사건 별표 가)호 규정은 그 문언상 임대사업자가 국가·지방자치단체·공공기관 등으로부터 택지개발촉진법 등 법률에 따라 개발된 택지를 공급받는 경우에 직접 적용된다고 볼 수 있다.

임대사업자가 직접 공공사업에 따라 택지를 조성하고 그 택지에 전용면적 85㎡ 이하 임대주택기간 5년인 공공건설임대주택을 건설하였으나 택지를 조성한 근거 법령 등에 조성된 대지의 공급과 그 가격에 관하여 정하고 있지 아니한 경우에도 이러한 택지를 이 사건 별표 가)호 규정의 '공공택지'와 달리 보기 어려우므로, 임대주택의 부지가 사업자보유택지임을 전제로 하는 이 사건 별표 나)호

규정을 적용할 수 없고 이 사건 별표 가)호 규정을 유추 적용하여야 한다.

그러나 이때 택지를 조성한 근거 법령 등에 조성된 택지의 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 이상 이 사건 별표 가)호 규정의 '공급가격' 부분을 그대로 적용할 수 없으므로, 택지의 취득에 소요된 비용만을 분양전환가격에 반영하게 함으로써 임대사업자에게 택지와 관련된 초과수익이 발생하지 아니하게 하면서 임차인으로 하여금 임대사업자가 손실을 입지 아니하는 범위 내에서 가능한 한 낮은 가격에 임대주택을 분양전환받을 수 있도록 하고자 하는 이 사건 별표 가)호 규정의 입법취지 등에 비추어 볼 때, 이 사건 별표 가)호 규정의 '공급가격'을 실제 소요된 '택지의 조성원가'로 보아 분양전환가격의 구성요소인 택지비를 산정함이 타당하다.

2.

원심판결 이유에 의하면, 피고는 2002. 6. 29. 주택건설사업계획승인, 2003. 1. 21.

주택건설사업계획변경승인을 받고 국민주택기금의 사업비 지원을 받아 구 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 폐지, 이하 '임시조치법'이라고 한다)에 따라 주거환경개선지구 내에서 이 사건 아파트를 준공하여 공공임대아파트로 5년간 임대한 후 2010년 11월 분양전환한 사실, 원고와 선정자들은 그 무렵 피고와 분양계약을 체결하고 분양대금을 지급한 사실을 인정한 다음, 그 판시와 같은 이유를 들어 이 사건 아파트와 같이 피고가 택지개발촉진법이 아닌 다른 법률에 따라 스스로 개발한 공공택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우에도 이 사건 별표 가)호 규정에서 정한 '택지공급가격'의 기준이 적용되므로 이 사건 아파트의 분양전환가격 산정을 위한 택지비는 택지개발업무처리지침이 적용되어 택지조성원가의 70%가 된다고 판단하였다.

그러나 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고가 임대사업자로 임시조치법에 따라 직접 택지를 조성하고 그 택지에 전용면적 85㎡ 이하 임대 의무기간 5년의 공공건설임대주택인 이 사건 아파트를 건설하여 임대 의무기간이 경과한 후 임차인에게 우선하여 분양전환하였으므로, 임시조치법 등 택지 조성의 근거 법령 등에 조성된 택지의 공급과 그 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 이상, 이 사건 아파트에 관한 분양전환가격의 구성요소인 택지비를 산정함에 있어 이 사건 별표 가)호 규정을 유추 적용하되 이 사건 아파트 부지의 조성원가를 그대로 택지비로 산정하여야 한다.

그런데도 원심은 이 사건 아파트의 분양전환가격을 산정하면서 택지비를 그 조성원가의 70%로 보아 원고의 청구를 일부 인용하였는바, 원심의 위와 같은 판단에는 임대주택법상 분양전환가격 산정에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다.

3.

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관김용덕

대법관박보영

주심대법관김신

대법관권순일

별지