

대법원 2015. 12. 10 선고 2014다225557 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2015. 12. 10 선고 2014다225557 판결

서울고등법원 2014. 8. 27 선고 2013나909 판결

전문

원고, 상고인별지 원고 명단 기재와 같다.

피고, 피상고인한국토지주택공사

판결 선고 2015. 12. 10.

원심판결 서울고등법원 2014. 8. 27. 선고 (춘천)2013나909 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들이 부담한다.

N

이유

1. 분양전환 당시의 건축비에 관한 상고이유에 대하여

구 임대주택법 시행규칙(2007. 10. 15. 건설교통부령 제584호로 개정되기 전의 것) 제3조의3 제1항 [별표 1] '공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준'(이하 '이 사건 별표'라고 한다)에 의하면, 임대무기간이 5년인 공공건설임대주택의 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 하되, 임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(산정가격)에서 임대기간 중의 감가상각비를 공제한 금액(이하 '상한가격'이라고 한다)을 초과할 수 없고(제1호 나목), 건설원가는 최초 입주자 모집 당시의 건축비와 택지비에 자기자금이자를 합산한 금액에서 감가상각비를 공제한 금액으로 산정되며(제2호 가목), 산정가격은 '분양전환 당시의 건축비'와 '입주자모집 공고 당시의 택지비 및 택지비 이자'를 합산한 가격으로 산정된다(제2호 다목).

이러한 관련 규정의 체계 및 문언과 아울러, ① 상한가격은 임대개시 이후부터 분양전환 시까지 부동산가격의 폭등으로 임대주택가격이 지나치게 상승한 경우 분양전환가격을 제한함으로써 임차인의 우선분양전환권 행사를 보장하고 임대사업자가 지나치게 많은 시세차익을 누리는 것을 제한하기 위한 상한을 설정하는 데 그 취지가 있는 점, ② 상한가격 산정의 기초가 되는 건축비에 관하여 택지비와 달리 '분양전환 당시의 건축비'라고 규정한 것은 분양전환의 대상인 당해 주택에 대하여 분양전환 시점의 건축물가수준을 반영하고자 하는 것으로 이해될 수 있는 점, ③ 만일 상한가격 산정의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'에 준공 당시 내지 분양전환 당시의 실제로 투입된 건축비를 적용한다면, 감정평가금액이 건설원가보다 높은 것이 대부분인 현실에서 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액이 상한가격을 초과하게 되어 많은 경우 예외적 기준이라 할 수 있는 상한가격이 분양전환가격으로 결정되어 분양전환가격 산정에 관한 규정 취지가 무색하게 될 우려가 높은 점 등을 종합하면, 상한가격 산정의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'는 '분양전환 당시의 표준건축비'를 의미한다고 보아야 한다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2013다203468 판결 참조).

원심이 같은 취지에서 상한가격 산정의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'를 '분양전환 당시에 시행 중인 표준건축비'라고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 분양전환 당시의 건축비에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

2. 택지비 산정에 관한 상고이유에 대하여

원심판결 이유를 관련법령 및 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 이유를 들어 이 사건 분양전환가격 산정의 기초가 되는 택지비는 택지조성원가의 80%라고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 분양전환가격의 기초가 되는 택지비에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

3. 감정평가금액에 관한 상고이유에 대하여

재판상 자백이란 변론기일 또는 준비절차기일에 당사자가 하는 상대방의 주장과 일치하는 자기에겐 불리한 사실의 진술을 말하는 것이고, 간접사실에 대한 자백은 법원이나 당사자를 구속하지 아니한다(대법원 1992. 11. 10. 선고 92다22121 판결, 대법원 2000. 1. 28. 선고 99다35737 판결 등 참조).

한편 앞서 본 분양전환가격의 산정방식에 관한 구 임대주택법 시행규칙의 규정내용에 비추어 보면, 분양전환가격 산정의 기초가 되는 감정평가금액은 이 사건 부당이득반환청구에 있어 주요사실이라고 보기 어렵다.

원심이 같은 취지에서 피고가 감정평가금액에 대하여 자백하였다는 원고의 주장을 배척한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 자백의 구속력 및 변론주의 원칙에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관이기택

대법관이인복

주심대법관고영한

대법관김소영

별지