

대법원 2015. 12. 23 선고 2014다17206 판결 [부당이득금반환] [공2016상, 204]

판시사항

- [1]대한주택공사가 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우, 공공건설임대주택의 분양전환가격에 반영되는 택지비(=임대주택 건설용지의 조성원가에 택지개발업무처리지침이 정한 할인율을 적용한 택지공급가격)
- [2]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 시행되는 택지개발업무처리지침이 정한 공급가격)
- [3]임대사업자가 스스로 택지를 개발하여 공공건설임대주택을 건설한 경우, 택지공급이 의제되는 시점의 추정 조성원가에 할인율을 적용하여 택지비를 산정한 것이 택지개발촉진법령 또는 임대주택법령을 위반한 것인지 여부(원칙적 소극)/사후적으로 확정된 실제 조성원가가 추정 조성원가에 미치지 못하여 추정 조성원가 중 실제 조성원가를 초과하는 부분이 분양전환가격에 반영된 경우, 그 범위 내에서 분양전환계약이 무효인지 여부(소극)
- [4]분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비인 '표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비'에서 '실제로 투입된 건축비'의 의미 및 특정한 항목의 금전이 '실제로 투입된 건축비'에 해당하는지 판단하는 방법
- [5]자기자본비용이 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비인 '실제로 투입된 건축비'에 포함되는지 여부(소극)
- [6]정상이윤이 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비인 '실제로 투입된 건축비'에 포함되는지 여부(소극)

판 결 요 지

[1]구 임대주택법 시행규칙(2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것,이하 같다)제3조의3제1항 [별표 1]등은 대한주택공사 등 공공기관이 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우 택지비를 어떻게 산정하여 분양전환가격에 반영하여야 하는지에 관하여는 아무런 규정을 두고 있지 않으나,대한주택공사의 존립 목적과 업무 범위 및 대한주택공사가 공공건설임대주택을 건설하여 임대·분양하려는 민간 임대사업자에게 택지를 공급하는 경우와의 형평성 등에 비추어 볼 때,대한주택공사가 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우 공공건설임대주택의 분양전환가격에 반영되는 택지비는 구 임대주택법 시행규칙 제3조의3제1항 [별표 1]과 택지개발촉진법 등 관련 법령을 유추적용하여 임대주택 건설용지의 조성원가에 택지개발업무처리지침이 정한 할인율을 적용한 택지공급가격이다.

[2]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 따른 구 택지개발업무처리지침(택지 58540-390 1997.7.23.개정)제13조 제1항,제3항 본문,제3항 단서 제5호,구 임대주택법 시행규칙(2002.9.11.건설교통부령 제330호로 개정되기 전의 것)제2조의3제1호의 문언·취지·체계 등에 비추어 보면,대한주택공사가 스스로 택지개발사업에 의하여 조성한 택지 위에 최초 국민주택건설 사업계획 승인을 받았다가 그 후 사정변경에 의하여 주택건설 사업계획 변경승인을 받아 동일한 택지 위에 임대주택을 건설하게 된 경우에도, 최초 주택건설 사업계획 승인을 받을 무렵 택지의 공급이 있었다고 봄이 타당하므로, 그 무렵 시행되는 택지개발업무처리지침이 정한 그 용도의 택지에 대한 공급가격 기준에 따라 택지비를 산정하여야 한다.

[3]구 임대주택법령 및 택지개발촉진법령 등 관계 법령의 문언·취지 등에 더하여, 구 임대주택법 시행규칙(2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조의3제1항 [별표 1]제2호 (라)목 (2)의 (가)는 ‘택지비’에 관하여 ‘택지개발촉진법 등 법률에 의하여 개발·공급하는 택지의 경우에는 그 공급가격’이라고만 정하고 있을 뿐 택지조성원가의 산정 기준 등에 관하여 아무런 규정을 두고 있지 아니한 점, 구 택지개발촉진법(1997.12.13.법률 제5454호로 개정되기 전의 것)제18조 제3항, 구 택지개발촉진법 시행규칙(1999.6.11.건설교통부령 제196호로 전부 개정되기 전의 것) 제8조 [별표]‘택지조성원가산정표’는 택지조성원가의 구성요소와 산정방식을 구체적으로 정하고 있는데, 택지개발촉진법령은 사업완료 이전 추정 조성원가에 의한 택지공급을 금지하고 있지 아니할 뿐만 아니라 추정 조성원가와 실제 조성원가가 상이한 경우 정산에 관한 규정도 두고 있지 아니한 점, 한편 임대사업자가 스스로 택지개발사업에 의하여 조성한 택지 위에 임대주택을 건설한 경우 택지개발촉진법령을 유추적용하여 할인율을 적용하도록 한 취지는 특정한 시점을 기준으로 당시 시행 중인 법령에 의한 상한가격으로 택지의 공급을 의제하는 것이고, 만약 택지공급이 의제되는 시점이 택지조성사업이 완료되기 이전이라면 당시에는 실제 조성원가가 존재할 수 없으므로 사전에 산출한 추정 조성원가에 의할 수밖에 없는 점 등을 종합하면, 임대사업자가 스스로 택지를 개발하여 공공건설임대주택을 건설한 경우 추정 조성원가 산정 과정에 택지개발촉진법 등 관련 법령에서 정한 택지공급가격에 관한 기준에 위반되는 등의 특별한 사정이 없는 한, 택지공급이 의제되는 시점에 존재하는 추정 조성원가에 할인율을 적용하여 택지비를 산정하였다고 하여 택지개발촉진법령 또는 임대주택법령에 위반된다고 볼 수 없다. 따라서 사후적으로 확정된 실제 조성원가가 추정 조성원가에 미치지 못하여 추정 조성원가 중 실제 조성원가를 초과하는 부분이 분양전환가격에 반영되었더라도 그 범위 내에서 분양전환계약이 무효라고 볼 수 없다.

[4]분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없는 한 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비(이하 ‘실제 건축비’라 한다)를 의미하는데, 여기에서 ‘실제 건축비’는 임대사업자가 임대주택을 건축하기 위하여 투입한 직·간접의 비용 전부를 의미하고, 특정한 항목의 금전이 ‘실제 건축비’에 해당하는지는 금전의 성격, 일반적인 회계처리의 기준 등을 종합적으로 고려하여 구체적·개별적으로 판단하여야 한다.

[5]타인의 자본을 임대주택 건설에 투입하기 위해서는, 실제 투입한 비용 이외에 타인의 자금을 조달하기 위한 이자라는 비용이 발생하는 반면, 자기자본을 건설에 투입하는 경우에는 이러한 비용이 발생하지 아니하므로 양자를 달리 취급할 합리적인 이유가 있는 점, 기업회계기준에서도 자기자본비용을 금융비용으로 산정하지 아니하고, 자기자본비용이 경제학적 의미에서 '기회비용'에 해당한다 하더라도 임대주택 건축에 실제 투입된 비용으로 보기는 어려운 점, 구 임대주택법 시행규칙(2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것)제3조의3제1항 [별표 1]이 건축비와 택지비를 서로 다른 기준에 의하여 산정하도록 정하고 있으므로, 택지개발촉진법령의 규정에 의하여 택지비에는 자기자본비용이 산입된다 하더라도 이러한 규정이 없는 건축비의 산정 방법을 택지비의 그것과 동일하게 보아야 할 필요는 없는 점 등을 고려하면, 자기자본비용이 실제로 투입된 건축비에 포함된다고 볼 수 없다.

[6]분양전환가격 산정의 기초가 되는 '건축비'의 의미를 실제로 투입한 건축비로 해석하는 이상, 정상이윤이 임대주택의 건설에 실제로 투입한 비용으로 보기 어려운 점, 구 임대주택법(2008.3.21.법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것)제3조, 구 주택법(2007.4.20.법률 제8383호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)제6조 제1항은 모두 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 임대주택법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 주택법을 적용하도록 규정하고 있고, 구 임대주택법령이 공공임대주택의 분양전환가격에 관하여 상세히 규정하고 있는 이상, 임대주택의 분양전환가격 산정에 관하여 구 주택법 제38조의2제1항에서 정한 분양가 상한제가 적용되지 않으므로, 분양가 상한제 적용주택의 분양가격 공시항목에 이윤이 포함되었다 하여 임대주택의 실제로 투입된 건축비에도 이윤이 포함되어야 한다고 볼 수 없는 점 등을 고려하면, 정상이윤이 실제로 투입된 건축비에 포함된다고 볼 수 없다.

참 조 조 문

- [1]구 대한주택공사법(2009.5.22.법률 제9706호 한국토지주택공사법 부칙 제2조로 폐지)제1조(현행 한국토지주택공사법 제1조 참조),제2조(현행 한국토지주택공사법 제2조 참조),제3조(현행 한국토지주택공사법 제8조 참조),제5조(현행 한국토지주택공사법 제4조 참조),제9조(현행 한국토지주택공사법 제19조 참조),구 임대주택법(2008.3.21.법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것)제15조 제1항(현행 공공주택 특별법 제50조의3제1항 참조),제3항(현행 공공주택 특별법 제50조의3제1항 참조),구 임대주택법 시행령(2008.6.20.대통령령 제20849호로 전부 개정되기 전의 것)제13조 제3항(현행 공공주택 특별법 시행령 제56조 제7항 참조),구 임대주택법 시행규칙(2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것)제3조의3제1항 [별표 1](현행 공공주택 특별법 시행규칙 제40조 [별표 7]참조),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(현행 제7조 제5항 및 제13조의2제7항 참조),구 택지개발업무처리지침(택지 58540-390, 1997.7.23.개정)제18조 제1항 [별표 3](현행 제22조 제1항 [별표 3]참조)
- [2]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 58540-390,1997.7.23.개정)제13조 제1항(현행 제21조 제1항 참조),제3항(현행 제21조 제5항 참조),구 임대주택법 시행규칙(2002.9.11.건설교통부령 제330호로 개정되기 전의 것)제2조의3제1호(현행 공공주택 특별법 시행규칙 제26조 제1호 참조)
- [3]구 택지개발촉진법(1997.12.13.법률 제5454호로 개정되기 전의 것)제18조 제3항,구 택지개발촉진법 시행규칙(1999.6.11.건설교통부령 제196호로 전부 개정되기 전의 것)제8조 [별표](현행 제11조 제2항 [별표]참조),구 임대주택법 시행규칙(2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것)제3조의3제1항 [별표 1](현행 공공주택 특별법 시행규칙 제40조 [별표 7]참조)
- [4]구 임대주택법 시행규칙(2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의

것)제3조의3제1항 [별표 1](현행 공공주택 특별법 시행규칙 제40조 [별표 7]참조)

[5]구 임대주택법 시행규칙(2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의

것)제3조의3제1항 [별표 1](현행 공공주택 특별법 시행규칙 제40조 [별표 7]참조)

[6]구 임대주택법(2008.3.21.법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것)제3조(현행 공공주택 특별법 제5조 제2항 참조),구 주택법(2007.4.20.법률 제8383호로 개정되기 전의 것)제6조

제1항,제38조의2제1항,구 임대주택법 시행규칙 (2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것)제3조의3제1항 [별표 1](현행 공공주택 특별법 시행규칙 제40조 [별표 7]참조)

참 조 판 례

[1] 대법원 2011.4.21.선고 2009다97079전원합의체 판결(공2011상,993)

[2] 대법원 2014.5.16.선고 2012다109521판결

따 름 판 례

대법원 2019. 4. 25 선고 2017다241635 판결 , 대법원 2016. 12. 1 선고 2014다207764, 207788, 207771 판결

전 문

【원고,피상고인 겸 상고인】 별지 원고 명단 기재와 같다.

(소송대리인 법무법인 한▽ 담당변호사 김◆철)

【피고,상고인 겸 피상고인】한국토지주택공사

(소송대리인 법무법인 오× 담당변호사 최♡갑 외 3인)

【원심판결】서울고법 2014.1.24. 선고 2013나24315판결

주 문

원심판결을 파기하고,사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1.택지비 관련 주장에 대한 판단

가.원고들 상고이유에 관하여

(1)구 임대주택법(2008.3.21.법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것,이하 같다)제15조는,임대사업자는 임대의무기간이 경과된 후 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설하는 임대주택을 분양전환하는 경우에는 임차인에게 우선분양전환하여야 하고(제1항),그 분양전환의 방법·절차 및 가격 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있다(제3항).이에 따라 구 임대주택법 시행령(2008.6.20.대통령령 제20849호로 전부 개정되기 전의 것,이하 같다)제13조 제3항은 “법 제15조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 공공건설임대주택(제9조 제5항 각 호의 공공건설임대주택을 제외한다)을 분양전환하는 경우 분양전환가격의 산정기준에 관하여는 제9조 제5항의 규정에 의한 기준에 의하며,분양전환의 방법 및 절차는 국토해양부령이 정하는 바에

의한다.”고 규정하고, 구 임대주택법 시행규칙(2008.6.20.국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제3조의3제1항은 “영 제9조 제5항의 규정에 의한 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준은 [별표 1]과 같다.”고 규정하면서, 그 [별표 1] ‘공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준’ 제2호 (라) 목 (2)의 (가)는 택지비의 산정기준에 관하여 “국가·지방자치단체와 한국토지공사·대한주택공사 등 공공기관이 택지개발촉진법 등 법률에 의하여 개발·공급하는 택지(이하 ‘공공택지’라 한다)의 경우에는 그 공급가격”이라고 규정하고 있다. 한편 구 임대주택법 시행규칙 제3조의3제1항 [별표 1] 등은 대한주택공사 등 공공기관이 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우 택지비를 어떻게 산정하여 분양전환가격에 반영하여야 하는지에 관하여는 아무런 규정을 두고 있지 않으나, 대한주택공사의 존립 목적과 업무 범위 및 대한주택공사가 공공건설임대주택을 건설하여 임대·분양하려는 민간 임대사업자에게 택지를 공급하는 경우와의 형평성 등에 비추어 볼 때, 대한주택공사가 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우 그 공공건설임대주택의 분양전환가격에 반영되는 택지비는 구 임대주택법 시행규칙 제3조의3제1항 [별표 1]과 택지개발촉진법 등 관련 법령을 유추적용하여 임대주택 건설용지의 조성원가에 택지개발업무처리지침이 정한 할인율을 적용한 택지공급가격이라고 봄이 타당하다(대법원 2011.4.21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결 참조).

(2) 원심판결 이유와 원심이 일부 인용한 제1심판결 이유에 의하면, ① 피고는

1995.11.6. 양♡♡♡1지구 택지개발사업에 대한 택지개발계획승인을 받은 사실, ② 피고는 1997년 8월경부터 12월경까지 사이에 주택건설촉진법에 따라 이 사건 사업지구 내 각 블록에 관하여 공공분양주택건설을 위한 사업계획 승인을 받았으나, 이후 2000년 2월경부터 10월경까지 사이에 임대주택 건설을 내용으로 하는 사업계획변경승인을 받아 이 사건 각 아파트를 임대의무기간 5년인 공공건설임대주택으로 건설한 사실, ③ 피고는 1999.11.2.경부터 2000.10.18.까지 사이에 최초 입주자모집공고를 하였는데, 이 사건 토지의 추정 조성원가 전액을 택지비로 산정하여 주택가격을 공고한 사실, ④ 이 사건 토지의 추정 조성원가에는 양♡♡♡1지구 내 도시기반시설 설치부담금이 포함되어었는데, 이후 사정 변경으로 그 부담금 중 일부가 집행되지 아니한 사실, ⑤ 피고는

임대의무기간이 경과한 이후인 2006년경부터 2008년경까지 사이에 원고들과 분양전환계약을 체결하였는데,분양전환가격의 산정 과정에서 미집행 분담금을 공제하지 아니한 추정 조성원가 전액을 택지비로 산정한 다음 이를 기초로 하여 분양전환가격을 산정한 사실 등을 알 수 있다.

(3)이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면,이 사건 각 아파트는 대한주택공사가 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우에 해당하므로,분양전환가격에 반영되는 택지비는 구 임대주택법 시행규칙과 택지개발촉진법 등 관련 법령을 유추적용하여 임대주택 건설용지의 조성원가에 택지개발업무처리지침이 정한 할인율을 적용한 택지공급가격이라고 보아야 한다.

그럼에도 원심은 이와 달리,이 사건은 택지개발촉진법에 따라 조성된 택지를 공급받은 것이 아니라 이미 택지로 조성되어 있던 부지를 협의취득하거나 수용한 것에 불과하므로 택지개발업무처리지침이 적용되지 아니한다고 판단하였으니 이러한 원심의 판단에는 공공건설임대주택의 분양전환가격 중 택지비 산정에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

(4)나아가 대한주택공사 등 공공기관이 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설하였으나,이 사건과 같이 최초에는 분양주택 건설을 위한 주택건설 사업계획 승인을 받았다가 이후 임대주택 건설을 위한 주택건설 사업계획 변경승인을 받은 경우,택지비 산정에 있어서 택지개발업무처리지침의 적용 기준 시점에 관하여 살핀다.

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 따른 구 택지개발업무처리지침(택지 58540-3901997.7.23.개정,이하 같다)제13조는 사업시행자가 개발된 주택건설용지를 공급할 경우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블럭)별로 호수,용적률과 임대주택지 또는 분양주택지 등 용도를 명시하여 공급하도록 하고(제1항),택지개발사업으로 개발·공급된 택지에 주택건설 사업계획 승인 또는 건축허가를 할 때에는 택지개발계획에서 정한 토지이용계획,수용인구 및 주택에 관한 계획 등에 따라 주택 등이 건설되도록 해야 하되(제3항

본문), 다만 공급된 분양주택건설용지를 국민주택 규모의 임대주택건설용지로 사용하고자 하는 경우에는 당초 택지공급가격을 변경하지 않는 범위 내에서 이를 허용할 수 있도록 정하고 있다(제3항 단서 제5호). 그리고 구 임대주택법시행규칙(2002.9.11. 건설교통부령 제330호로 개정되기 전의 것) 제2조의3제1호는 임대기간이 5년인 공공건설임대주택 입주자모집공고를 할 때 포함시켜야 할 사항의 하나로, '[별표 1]의 공공건설임대주택 매각가격의 산정기준에 의하여 산정한 입주자모집공고 당시의 주택가격'을 들면서, 주택건설촉진법에 따라 임대주택으로 사업계획변경승인을 얻은 주택인 경우에는 사업계획변경승인 전 최초 입주자모집공고 시점을 기준으로 산정한 가격을 공고하도록 정하고 있다.

이러한 관련 규정의 문언·취지·체계 등에 비추어 보면, 대한주택공사가 스스로 택지개발사업에 의하여 조성한 택지 위에 최초 국민주택건설 사업계획 승인을 받았다가 그 후 사정변경에 의하여 주택건설 사업계획 변경승인을 받아 동일한 택지 위에 임대주택을 건설하게 된 경우에도, 최초 주택건설 사업계획 승인을 받을 무렵 택지의 공급이 있었다고 봄이 타당하므로, 그 무렵 시행되는 택지개발업무처리지침이 정한 그 용도의 택지에 대한 공급가격 기준에 따라 택지비를 산정하여야 한다(대법원 2014.5.16. 선고 2012다109521판결 등 참조).

따라서 원심으로서의 택지조성원가에 최초 주택건설 사업계획 승인 무렵 시행되는 택지개발업무처리지침이 정한 할인율을 적용한 공급가격을 택지비로 삼아 분양전환가격을 산정했어야 함도 아울러 밝혀둔다.

나. 피고 상고이유에 관하여

(1) 구 임대주택법 시행규칙 제3조의3제1항 [별표 1] 제2호 (라)목 (2)의 (가)에서는 분양전환가격의 구성요소 중 하나인 택지비의 산정기준에 관하여, 대한주택공사 등이 택지개발촉진법 등 법률에 의하여 개발·공급하는 택지의 경우에는 그 공급가격이라고 규정하고 있음은 앞서 본 바와 같은데, 여기에서 '공급가격'이라 함은 택지가 공급될 당시 시행되는 택지개발촉진법 등 관련 법령에서 정한 택지공급가격에 관한 기준에 위반하지 아니하는 범위 내에서 임대사업자가 택지공급자로부터

실제로 공급받은 택지의 가격을 의미한다고 해석된다. 따라서 택지개발촉진법 등 관련 법령에 위반한 공급가격을 택지비로 하여 이를 기초로 산정한 임대주택의 분양전환가격으로 체결된 분양계약은 강행법규인 구 임대주택법 등 관련 법령에 위반한 것으로서 정당한 분양전환가격을 초과하는 범위 내에서 무효이다(대법원 2011.7.28. 선고 2010다55309판결 등 참조).

그리고 대한주택공사가 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우 그 공공건설임대주택의 분양전환가격에 반영되는 택지비는 구 임대주택법 시행규칙과 택지개발촉진법 등 관련 법령을 유추적용하여 임대주택건설용지의 조성원가를 일정한 비율로 할인한 택지공급가격임은 앞서 본 바와 같다.

(2) 그런데 구 임대주택법령 및 택지개발촉진법령 등 관계 법령의 문언·취지 등에 더하여, ① 구 임대주택법 시행규칙 [별표 1] 제2호 (라) 목 (2)의 (가)는 ‘택지비’에 관하여 ‘택지개발촉진법 등 법률에 의하여 개발·공급하는 택지의 경우에는 그 공급가격’이라고만 정하고 있을 뿐 택지조성원가의 산정기준 등에 관하여 아무런 규정을 두고 있지 아니한 점, ② 구 택지개발촉진법 제18조 제3항, 구 택지개발촉진법 시행규칙(1999.6.11. 건설교통부령 제196호로 전부 개정되기 전의 것) 제8조 [별표] ‘택지조성원가산정표’는 택지조성원가의 구성요소와 산정방식을 구체적으로 정하고 있는데, 택지개발촉진법령은 사업완료 이전 추정 조성원가에 의한 택지공급을 금지하고 있지 아니할 뿐만 아니라 추정 조성원가와 실제 조성원가가 상이한 경우 그 정산에 관한 규정도 두고 있지 아니한 점, ③ 한편 임대사업자가 스스로 택지개발사업에 의하여 조성한 택지 위에 임대주택을 건설한 경우 택지개발촉진법령을 유추적용하여 할인율을 적용하도록 한 취지는 특정한 시점을 기준으로 하여 그 당시 시행 중인 법령에 의한 상한가격으로 택지의 공급을 의제하는 것이라 보이고, 만약 택지공급이 의제되는 시점이 택지조성사업이 완료되기 이전이라면 그 당시에는 실제 조성원가가 존재할 수 없으므로 사전에 산출한 추정 조성원가에 의할 수밖에 없는 점 등을 종합하여 보면, 임대사업자가 스스로 택지를 개발하여 공공건설임대주택을 건설한 경우 추정 조성원가 산정 과정에 택지개발촉진법 등 관련 법령에서 정한 택지공급가격에 관한 기준에 위반되는 등의 특별한 사정이 없는 한, 택지공급이 의제되는 시점에 존재하는 추정 조성원가에 할인율을 적용하여 택지비를

산정하였다고 하여 이를 택지개발촉진법령 또는 임대주택법령에 위반된다고 볼 수 없다. 따라서 사후적으로 확정된 실제 조성원가가 추정 조성원가에 미치지 못하여 추정 조성원가 중 실제 조성원가를 초과하는 부분이 분양전환가격에 반영되었다 하더라도 그 범위 내에서 분양전환계약이 무효라고 볼 수 없다.

(3)피고는 원고들과 분양전환계약을 체결하면서, 당초 추정 조성원가에는 포함된 분담금 중 일부가 집행되지 아니하였음에도 이를 공제하지 아니한 추정 조성원가를 기초로 택지비를 산정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이러한 사실관계를 위 법리에 비추어 보면, 추정 조성원가에 포함된 분담금 중 일부가 집행되지 아니하여 실제 조성원가가 추정 조성원가에 미치지 못한다 하더라도 이러한 사정만으로 이 사건 분양전환가격 중 택지비에 관한 산정방식이 위법하다고 볼 수 없고, 추정 조성원가와 실제 조성원가의 차액이 분양전환가격 산정에 반영된 범위 내에서 이 사건 분양전환계약이 무효라고 볼 수도 없다.

그럼에도 원심은 구 임대주택법 시행규칙 [별표 1]제2호 (라)목 (2)의 (가)에 규정된 '택지비'가 실제 조성원가만을 의미한다고 보아 추정 조성원가와 실제 조성원가의 차액이 분양전환가격 산정에 반영된 범위 내에서 이 사건 분양전환계약이 무효라고 보았으니, 이러한 원심의 판단에는 분양전환가격의 구성요소 중 택지비 산정에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 건축비 관련 주장에 대한 판단

가. 피고 상고이유에 관하여

구 임대주택법 시행규칙 [별표 1]제1호 (나)목, 제2호 (라)목 (1)의 (가)등에 의하면, 표준건축비는 분양전환가격에 반영되는 건축비의 상한가격을 의미하는 것으로서 건축비와는 명확히 구별되고, 분양전환가격의 산정기초가 되는 건설원가는 표준건축비가 아닌 건축비를 기준으로 하고 있다고 보아야 하므로, 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없는 한 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비를 의미한다고 해석함이 타당하다(위

2009다97079전원합의체 판결 참조). 같은 취지의 원심판단은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 분양전환가격의 구성요소 중 건축비 산정에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

나. 원고들 상고이유에 관하여

(1) 원심판결 이유에 의하면, 원심은, ① 자기자본비용에 관하여는, 타인자본에 대한 이자만 건축비에 반영하고 자기자본 투입으로 인한 이자를 반영하지 않는 것은 형평에 맞지 아니하는 점, 자기자본비용은 그 공사기간 동안 발생한 기회비용인 반면, 건설원가 산정 시 고려되는 자기자금이자는 임대기간 동안 발생하는 기회비용으로서 그 의미를 달리 하여 중복되지 않는 것으로 보이는 점 등을 들어, 자기자본비용도 건설원가에 포함되어야 하고, ② 정상이윤에 관하여는, 이 사건 각 아파트의 분양 당시 시행되던 ‘공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙’(건설교통부령 제575호, 2007.7.31. 제정) 제15조 제1항과 관련된 [별표 2]를 보면 공공택지 공급주택 분양가격 공시항목 중 그 밖의 공사비 항목에 이윤도 포함되어 있는 점, 건설원가 산정 시 정상이윤을 반영하지 않는다면 임대사업자는 정상이윤을 얻을 기회도 없이 항상 손해를 감수하여야 하는 처지에 놓이게 되어 형평에 맞지 아니한 점 등을 들어, 정상이윤도 실제 건축비에 포함된다고 판단하였다.

(2) 그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 이를 그대로 수긍하기 어렵다.

(가) 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없는 한 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비(이하 ‘실제 건축비’라 한다)를 의미함은 앞서 본 바와 같은데, 여기에서 ‘실제 건축비’는 임대사업자가 임대주택을 건축하기 위하여 투입한 직·간접의 비용 전부를 의미한다고 보아야 하고, 특정한 항목의 금전이 ‘실제 건축비’에 해당하는지 여부는 해당 금전의 성격, 일반적인 회계처리의 기준 등을 종합적으로 고려하여 구체적·개별적으로 판단하여야 한다.

(나) 먼저 자기자본비용이 실제 건축비에 포함되는지 여부에 관하여 살피건대, ① 타인의 자본을

임대주택 건설에 투입하기 위해서는, 실제 투입한 비용 이외에 타인의 자금을 조달하기 위한 이자라는 비용이 발생하는 반면, 자기자본을 건설에 투입하는 경우에는 이러한 비용이 발생하지 아니하므로 양자를 달리 취급할 합리적인 이유가 있다고 보이는 점, ② 기업회계기준에서도 자기자본비용을 금융비용으로 산정하지 아니하고, 자기자본비용이 경제학적 의미에서 ‘기회비용’에 해당한다 하더라도 해당 임대주택 건축에 실제 투입된 비용으로 보기는 어려운 점, ③ 구 임대주택법 시행규칙 [별표 1]이 건축비와 택지비를 서로 다른 기준에 의하여 산정하도록 정하고 있으므로, 택지개발촉진법령의 규정에 의하여 택지비에는 자기자본비용이 산입된다 하더라도 이러한 규정이 없는 건축비의 산정방법을 택지비의 그것과 동일하게 보아야 할 필요는 없는 점 등을 고려하면, 자기자본비용이 실제 건축비에 포함된다고 볼 수 없다.

(다)다음으로 정상이윤이 실제 건축비에 포함되는지 여부에 관하여 살피건대, ① 분양전환가격 산정의 기초가 되는 ‘건축비’의 의미를 실제로 투입한 건축비로 해석하는 이상, 정상이윤이 해당 임대주택의 건설에 실제로 투입한 비용으로 보기 어려운 점, ② 구 임대주택법 제3조, 구 주택법(2007.4.20. 법률 제8383호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제6조 제1항은 모두 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 임대주택법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 주택법을 적용하도록 규정하고 있고, 구 임대주택법령이 공공임대주택의 분양전환가격에 관하여 상세히 규정하고 있는 이상, 임대주택의 분양전환가격 산정에 관하여 구 주택법 제38조의2 제1항에서 정한 분양가 상한제가 적용되지 않는다고 보아야 하므로, 분양가 상한제 적용주택의 분양가격 공시항목에 이윤이 포함되었다 하여 임대주택의 실제 건축비에도 이윤이 포함되어야 한다고 볼 수 없는 점 등을 고려하면, 정상이윤이 실제 건축비에 포함된다고 볼 수 없다.

(라) 그럼에도 불구하고 원심은 이와 다른 전제에서 자기자본비용과 정상이윤이 실제 건축비에 포함된다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 임대주택법 시행규칙이 정한 ‘건축비’의 해석·적용에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 고영한(재판장) 이인복 김소영 이기택(주심)

[별 지]

원고 명단:생략