

대법원 2015. 4. 23 선고 2013다209305 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울고등법원 2015. 11. 19 선고 2015나2021408 판결

대법원 2015. 4. 23 선고 2013다209305 판결

서울고등법원 2013. 7. 11 선고 2012나90971 판결

수원지방법원 성남지원 2012. 10. 24 선고 2012가합1470 판결

전문

원고, 피상고인별지 원고 목록 기재와 같다.

피고, 상고인한국토지주택공사

판결 선고 2015. 4. 23.

원심판결 서울고등법원 2013. 7. 11. 선고 2012나90971 판결

주문

원심판결 중 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

N

이유

1. 상고이유 제2, 3점에 대하여

가. 구 임대주택법(2009. 12. 29. 법률 제9863호로 전부 개정되기 전의 것) 제21조 제1항, 제10항, 구 임대주택법 시행령(2009. 12. 16. 대통령령 제21892호로 개정되기 전의 것) 제23조 제7항, 구 임대주택법 시행규칙(2009. 12. 16. 국토해양부령 제194호로 전부 개정되기 전의 것) 제14조에 따르면, 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설하는 전용면적 85㎡ 이하 임대임대기간 5년인 공공건설임대주택을 임차인에게 우선하여 분양전환할 때 그 분양전환가격은 위 시행규칙 제9조 제1항 [별표 1] '공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준'에 따라 산정하여야 한다.

위 산정기준 제2항 라목 1)의 가)호[이하 '이 사건 가)호'라 한다]는 분양전환가격 산정의 구성요소인 건축비에 관하여 "건축비의 상한 가격은 국토해양부장관이 따로 고시하는 가격(이하 '표준건축비'라 한다)으로 한다. 이 경우 건물의 층수는 동별로 해당 동의 최고층을 기준으로 적용한다."라고 규정하고 있고, 나)호 이하에서 가)호에 의한 표준건축비에 대한 가산항목을 정하고 있다. 그런데 위 시행규칙의 부칙(2009. 6. 26.) 제2조에 의하여 이 사건에 적용되는 구 임대주택법 시행규칙(2009. 6. 26. 국토해양부령 제144호로 개정되기 전의 것) 제9조 제1항 [별표 1] 제2항 라목 1)의 라)호[이하 '이 사건 라)호'라 한다]는 "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."라고 규정하고 있다.

한편 이 사건 아파트의 최초 입주자 모집 당시 시행되던 구 '공공건설임대주택 표준건축비'(2002. 12. 2. 건설교통부고시 제2002-270호, 이하 '이 사건 표준건축비 고시'라 한다) 제1항은 11층 이상 15층 이하, 전용면적 50㎡ 초과 60㎡ 이하의 공공건설임대주택의 1㎡당 건축비 상한가격을 630,300원으로 정하여 주택공급면적에 적용하도록 규정하고 있다. 그리고 당시의 구 주택공급에 관한 규칙(2003. 12. 15. 건설교통부령 제382호로 개정되기 전의 것) 제2조 제10호, 제8조 제5항, 구 건축법 시행령(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호로 개정되기 전의 것) 제119조 제1항 제3호에 의하면, '주택공급면적'은 사업주체가 공급하는 주택의 면적으로서 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적인 바닥면적을 의미하고,

'주거전용면적', '주거공용면적'(계단·복도·현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적), '기타 공용면적'(주거공용면적을 제외한 지하층·관리사무소·노인정 등)으로 구분된다.

이 사건 표준건축비 고시는 공공건설임대주택의 1㎡당 건축비 상한가격에 적용하는 '주택공급면적'의 구체적 의미를 따로 규정하지 아니하였다. 그러나 기록에 의하면 이 사건 표준건축비 고시에서의 공공건설임대주택의 1㎡당 건축비 상한가격은 임대주택 단지를 구성하는 주거시설, 경비실, 관리사무실 및 복리시설(지하주차장 제외) 등 모든 시설의 건설과정에서 투입되는 총비용에 대한 것임을 알 수 있다. 그리고 이 사건 표준건축비 고시의 근거가 되는 구 임대주택법 시행규칙(2003. 6. 27. 건설교통부령 제360호로 개정되기 전의 것) 제3조의3 제1항 [별표 1]의 '공공건설임대주택 매각가격(분양전환가격)의 산정기준'에서도 분양전환가격의 구성요소인 건축비에 관하여 제2항 라목 (1)의 (가)호에서 "건축비의 상한 가격은 건설교통부장관이 따로 고시하는 가격(이하 '표준건축비'라 한다)으로 한다."고 규정하고, (라)호에서 "사업계획승인권자로부터 최초 입주자모집공고에 포함하여 승인을 얻은 지하층 면적(지하주차장 면적을 포함한다) 중 지상층 바닥면적 합계의 15분의 1까지는 표준건축비의 100퍼센트를 인정하고, 나머지 부분에 대하여는 표준건축비의 80퍼센트에 상당하는 금액을 건축비로 인정할 수 있다."고 규정하고 있다. 이와 같이 공공건설임대주택의 1㎡당 건축비 상한가격이 지하주차장 건설에 투입되는 비용을 제외한 것인데다가, 위 [별표 1] 제2항 라목 (1)의 (나)호 이하에서는 (가)호에 의한 건축비 상한가격으로서의 표준건축비에 대한 가산항목을 정하면서(라)호에서 지하층 면적에 대한 가산에 관하여 특별히 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 표준건축비 고시상의 1㎡당 건축비 상한가격은 공공건설임대주택의 건축비 상한가격을 정할 때 '지하주차장을 포함한 지하층 면적'을 제외한 면적에 대하여 이를 적용한 후 다시 지하층 면적에 대한 표준건축비를 가산함을 전제로 규정된 것이라고 봄이 합리적이다.

나. 따라서 이 사건 가)호 및 라)를 적용하여 이 사건 아파트의 건축비를 산정함에 있어서는, 우선 이 사건 아파트 전체 계약면적(주거전용면적과 주거공용면적 및 기타 공용면적을 모두 합산한 면적)에서 이 사건 아파트 전체 지하층 면적을 제외한 이 사건 아파트 전체 지상층 면적에 위 1㎡당 건축비 상한가격 630,300원을 적용하여 기본 상한가격을 산정하고, 나아가 이 사건 아파트 전체 지하층

면적이 이 사건 아파트의 지상층 바닥면적 합계의 15분의 1에 이르지 않는다면 표준건축비의 100%가 인정되어야 하므로, 이에 대하여도 위 1㎡당 630,300원을 적용하여 지하층 가산금액을 산정한 후 이를 위 기본 상한가격에 가산하여야 한다.

그럼에도 원심은 이와 달리, 이 사건 가)호의 건축비 기본 상한가격을 산정할 때 이 사건 표준건축비 고시의 1㎡당 표준건축비에 적용할 주택공급면적에 '기타 공용면적'이 전부 제외된다고 판단하였다. 이러한 원심의 조치에는 표준건축비 산정에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 취지의 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 상고이유 제4점에 대하여

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 이유로 원고들에 대한 정당한 분양전환가격 산정 시 층별 증가율이 적용되어야 한다는 피고의 주장을 배척한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 세대별 분양전환가격 산정 시 층별 증가율의 적용에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단은 생략한 채 원심판결 중 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관조희대

대법관이상훈

주심대법관김창석

별지