

대법원 2015. 5. 28 선고 2013다206818 판결 [부당이득금반환등]

재판경과

대법원 2015. 5. 28 선고 2013다206818 판결

서울고등법원 2013. 5. 15 선고 2012나55947 판결

수원지방법원 성남지원 2012. 6. 27 선고 2011가합14714 판결

전문

원고, 상고인 겸 피상고인별지 원고들 명단 기재와 같다.

판결 선고 2015. 5. 28.

원심판결 서울고등법원 2013. 5. 15. 선고 2012나55947 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 각자가 부담한다.

N

이유

1. 원고들의 상고이유에 관하여

가. 상고이유 제1점에 대하여

(1) 구 임대주택법(2009. 3. 25. 법률 제9541호로 개정되기 전의 것) 제21조 제1항, 제10항, 구 임대주택법 시행령(2009. 7. 27. 대통령령 제21641호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제23조 제7항, 구 임대주택법 시행규칙(2009. 6. 26. 국토해양부령 제144호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제14조에 따르면, 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설하는 전용면적 85㎡ 이하 임대무기간 5년인 공공건설임대주택을 임차인에게 우선하여 분양전환할 때 그 분양전환가격은 구 임대주택법 시행규칙 제9조 제1항 [별표 1] '공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준'(이하 '이 사건 [별표]'라 한다)에 따라 산정하여야 한다.

이 사건 [별표]에 따르면, 임대무기간이 5년인 임대주택의 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액으로 하는데, 여기서 건설원가는 '최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비'로 산정하고, 최초 입주자 모집 당시의 주택가격은 건축비와 택지비의 합계액으로 하며{이 사건 [별표] 1. 나. 및 2. 가. 1)}, 그 중 택지비는 '국가, 지방자치단체나 한국토지주택공사 등 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관이 택지개발촉진법 등 법률에 따라 개발·공급하는 택지(이하 '공공택지'라 한다)인 경우에는 그 공급가격'{이 사건 [별표] 2. 라. 2) 가)호, 이하 '이 사건 [별표] 2)가)호'라 한다}으로 하고, '임대사업자가 취득 또는 보유하고 있는 공공택지가 아닌 택지(이하 '사업자보유택지'라 한다)인 경우에는 최초 입주자 모집 공고 전에 임대사업자의 비용부담으로 사업계획승인권자가 두 곳의 감정평가법인에 의뢰하여 감정평가한 가격의 산술평균가격'{이 사건 [별표] 2. 라. 2) 나)호, 이하 '이 사건 [별표] 2)나)호'라 한다}으로 하도록 되어 있다.

그리고 구 택지개발촉진법(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 개정되기 전의 것) 제18조 제2항, 제3항, 구 택지개발촉진법 시행령(2002. 12. 26. 대통령령 제17816호로 개정되기 전의 것) 제13조의2 제7항, 구 택지개발업무처리지침(2000. 4. 25. 개정된 것, 이하 같다) 제18조 제1항 [별표 3]은 기타 지역의 60㎡ 이하 임대주택 건설용지의 공급가격은 택지조성원가의 70%에 해당하는 가액으로 정하고 있다.

(2) 한편, 구 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 개정되기 전의 것)은 도시의 저소득주민밀집거주지역의 주거환경개선을 위하여 필요한 사항을

정함으로써 도시의 저소득주민의 복지증진과 도시환경개선에 이바지함을 목적으로 하고(제1조), 시장, 군수, 대한주택공사 등은 주거환경개선지구 안에서 주거환경개선사업의 시행을 위하여 특히 필요한 때에는 토지수용법 제2조에서 정하는 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용할 수 있도록(제14조) 정하고 있다.

(3) 이와 같이 이 사건 [별표]는 공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정요소인 택지비에 관하여 해당 택지가 공공택지인 경우와 사업자보유택지인 경우를 구분하여 그 산정방법을 달리 정하고 있는데, 이 사건 [별표] 2)가)호는 그 문언상 임대사업자가 국가·지방자치단체·공공기관 등으로부터 택지개발촉진법 등 개별 법령에 따라 개발된 택지를 공급받는 경우에 적용된다고 봄이 타당하다. 따라서 해당 공공사업의 근거 법령이 임대주택 건설을 위한 대지 조성에 관하여만 규정하고 있을 뿐 조성된 대지의 공급과 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 경우에는 이 사건 [별표] 2)가)호 문언에 해당하지 않는다고 할 것이나, 해당 택지 조성의 근거가 된 개별 법령의 입법 목적과 사업의 내용 등에 비추어 그 사업에 따른 대지 조성사업을 공공사업으로 평가할 수 있는 경우(구 임대주택법 시행령 제2조 제1호는 공공사업에 따라 조성된 택지를 공공택지로 정하고 있다)에는 그 해당 공공사업의 근거 법령에서 택지의 공급가격을 정하지 않았다는 이유로 이 사건 [별표] 2)나)호를 적용하여 감정평가금액에 따라 택지비를 산정함은 해당 공공사업의 근거 법령 및 임대주택법의 입법목적에 부합한다고 보기 어려운 점 등을 고려할 때, 이 사건 [별표] 2)가)호가 유추적용될 수 있다고 보아야 한다.

다만, 이 사건 [별표] 2)가)호를 유추적용함에 있어서, ① 이 사건 [별표] 2)가)호의 취지가 임대사업자가 택지공급자에게 지급한 공급가격만을 분양전환가격에 반영하여 임차인에게 전가하도록 함으로써 임대사업자가 이를 초과하는 수익을 취하는 것을 방지하기 위한 것으로 보이는 점, ② 택지개발촉진법령 및 그 위임에 따른 택지개발업무처리지침이 모든 공공사업에 의하여 조성된 택지에 관하여 일반적으로 적용될 규정으로 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 개별 법령에서 택지의 공급가격을 정하지 아니한 경우에 이 사건 [별표] 2)가)호가 유추적용된다고 하여 일률적으로 구 택지개발업무처리지침에서 정한 공급가격이 적용된다고 볼 수는 없고, 해당 법령에 의한 대지조성사업을 택지개발촉진법령에 따른 택지개발사업과 동일시할 수 있는 등 특별한 사정이 없는

한 분양전환가격 산정에 있어서 택지비는 그 대지의 조성원가로 보아야 한다.

(4) 위 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심이 이 사건 아파트의 분양전환가격 산정에서 택지비에 대하여 구 택지개발업무처리지침에 따라 할인된 공급가격이 아니라 조성원가가 적용되어야 한다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 공공택지의 개념과 범위 및 공급가격에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

나. 상고이유 제2점에 대하여

이 사건 [별표]에 의하면, 임대무기간이 5년인 공공건설임대주택의 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액으로 하되, 임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(산정가격)에서 임대기간 중의 감가상각비를 공제한 금액(이하 '상한가격'이라 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 '입주자 모집 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 해당 주택에 대하여 분양전환 시점의 건축물가수준을 반영하고자 하는 것으로 이해될 수 있는 점, ③ 만일 상한가격 산정의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'에 준공 당시나 분양전환 당시의 실제로 투입된 건축비를 적용한다면, 감정평가금액이 건설원가보다 높은 것이 대부분인 현실에서 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액이 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.

위 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심이 이 사건 아파트의 분양전환 당시에 시행 중이던 표준건축비 고시에 의하여 산정된 표준건축비가 상한가격 산정의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'라고 판단한 것은 정당하고, 또 이 사건 아파트의 분양전환 당시 시행 중이던 공공건설임대주택 표준건축비(2004. 9. 20. 건설교통부고시 제2004-232호)와 이 사건 [별표] 2. 라. 1)가)호 및 라)호 등 관련 규정에 의하면 원심의 표준건축비 산정 방식은 정당하며, 거기에 표준건축비 적용대상이 되는 면적이나 분양전환 당시의 건축비에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 피고의 상고이유에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유로, 이 사건 아파트의 분양전환가격에 반영되는 건축비는 표준건축비의 범위 내에서 입주자모집 승인권자가 공고한 추정 건축비가 아니라, 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비라고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 의하여 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 분양전환가격 산정의 기초가 되는 최초 입주자모집 당시의 건축비에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

이 부분 상고이유에서 들고 있는 대법원 판례들은 표준임대보증금 또는 표준임대료의 산정기준에 관한 것들로서 이 사건과는 사안을 달리하므로 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다.

3. 결론

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

재판장대법관이상훈

대법관김창석

주심대법관조희대

대법관박상욱

별지