

대법원 2015. 5. 28 선고 2014다211312 판결 [부당이득금반환등]

재판경과

대법원 2015. 5. 28 선고 2014다211312 판결

서울고등법원 2014. 4. 10 선고 2013나2020449 판결

전문

원고, 상고인별지 원고 명단 기재와 같다.

피고, 피상고인한국토지주택공사

판결 선고 2015. 5. 28.

원심판결 서울고등법원 2014. 4. 10. 선고 2013나2020449 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들이 부담한다.

N

이유

1. 상고이유 제2, 3점에 대하여

가. 구 임대주택법(2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것) 제15조 제1항, 제3항, 구 임대주택법 시행령(2008. 6. 20. 대통령령 제20849호로 전부 개정되기 전의 것) 제13조 제3항, 제9조 제5항, 구 임대주택법 시행규칙(2008. 6. 20. 국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조의3 제1항에 의하면, 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설하는 전용면적 85㎡ 이하 임대임대기간 5년인 공공건설 임대주택을 임차인에게 우선하여 분양전환할 때 그 분양전환가격은 위 시행규칙 [별표1]의 「공공건설 임대주택 분양전환가격의 산정기준」(이하 '이 사건 산정기준'이라고 한다)에 따라 산정하여야 한다고 규정하고 있다. 그리고 이 사건 산정기준은 임대임대기간이 5년인 임대주택의 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가격으로 하는데(제1항 나목), 여기서 건설원가는 '최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비'로 산정하고, 최초 입주자 모집 당시의 주택가격은 건축비와 택지비를 기준으로 입주자모집승인권자가 산정하며 [제2항 가목 (1)], 그 중 택지비는 국가·지방자치단체와 한국토지공사·대한주택공사 등 공공기관이 택지개발촉진법 등 법률에 의하여 개발·공급하는 택지(이하 '공공택지'라고 한다)인 경우에는 그 공급가격으로 하고[제2항 라목 (2)의 (가)호, 이하 '이 사건 (가)호 규정'이라고 한다], 임대사업자가 공공택지 외의 방법으로 취득 또는 보유하고 택지(이하 '사업자보유택지'라고 한다)인 경우에는 최초 입주자모집공고 전에 임대사업자의 비용부담으로 사업계획승인권자가 2인의 감정평가업자에게 의뢰하여 감정평가한 가격의 산술평균가격으로 하도록[제2항 라목 (2)의 (나)호, 이하 '이 사건 (나)호 규정'이라고 한다] 규정하고 있다.

이 사건 산정기준은 공공건설 임대주택의 분양전환가격의 구성요소인 택지비에 관하여 해당 택지가 공공택지인 경우와 사업자보유택지인 경우를 구분하여 그 산정방법을 달리 정하고 있는데, 이 사건 (가)호 규정은 그 문언상 임대사업자가 국가·지방자치단체·공공기관 등으로부터 택지개발촉진법 등 법률에 따라 개발된 공공택지를 공급받는 경우에 직접 적용된다고 볼 수 있다. 임대사업자가 직접 공공사업에 따라 택지를 조성하고 그 택지에 전용면적 85㎡ 이하 임대임대기간 5년인 공공건설 임대주택을 건설하였으나 택지를 조성한 근거 법령 등에 조성된 택지의 공급과 그 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 경우에도 이러한 택지를 이 사건 (가)호 규정의 '공공택지'와 달리 보기 어려우므로, 임대주택의 부지가 사업자보유택지임을 전제로 하는 이 사건 (나)호 규정을 적용할 수

없고 이 사건 (가)호 규정을 유추 적용하여야 한다. 그러나 이 때 택지를 조성한 근거 법령 등에 조성된 택지의 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 이상 이 사건 (가)호 규정의 '공급가격' 부분을 그대로 적용할 수 없으므로, 택지의 취득에 소요된 비용만을 분양전환가격에 반영하게 함으로써 임대사업자에게 택지와 관련된 초과 수익이 발생하지 아니하게 하면서 임차인으로 하여금 임대사업자가 손실을 입지 아니하는 범위 내에서 가능한 한 낮은 가격에 임대주택을 분양전환받을 수 있도록 하고자 하는 이 사건 (가)호 규정의 입법취지 등에 비추어 볼 때 이 사건 (가)호 규정의 '공급가격'을 '택지의 조성원가'로 보아 분양전환가격의 구성요소인 택지비를 산정함이 타당하다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2013다211193 판결 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고는 1997. 12. 31. 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호로 전부 개정되기 전의 것) 제33조에 따라 이 사건 임대아파트에 관하여 주택건설사업계획승인을 받고 1998년 9월경 사업계획변경승인을 받은 사실, 피고는 이 사건 택지를 협의취득하거나 수용으로 취득한 다음 국민주택기금의 지원을 받아 이 사건 임대아파트를 건축하고, 1998. 11. 19. 입주자모집공고를 하여 5년간 공공임대아파트로 임대한 사실, 피고는 이 사건 임대아파트의 임대의무기간이 종료하자 2007. 1. 30. 분양전환안내를 하였고, 이에 따라 원고들 또는 그 피승계인들인 임차인들은 2007. 2. 5.부터 2007. 3. 9.까지 피고와 사이에 분양계약을 체결하고 피고에게 그 분양대금을 지급한 사실을 알 수 있다.

이와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 임대사업자로서 구 주택건설촉진법에 따라 직접 택지를 조성하고 그 택지에 전용면적 85㎡ 이하 임대의무기간 5년의 공공건설 임대주택인 이 사건 임대아파트를 건설하여 임대의무기간이 경과한 후 임차인에게 우선하여 분양전환하였으므로, 구 주택건설촉진법 등 택지 조성의 근거 법령 등에 조성된 택지의 공급과 그 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 이상, 이 사건 임대아파트에 관한 분양전환가격의 구성요소인 택지비를 산정함에 있어서 이 사건 (가)호 규정을 유추 적용하되 이 사건 택지의 조성원가를 그대로 택지비로 산정하여야 한다.

따라서 이 사건 임대아파트에 대한 분양전환가격의 구성요소인 택지비를 산정함에 있어 택지개발업무지침에 따라 할인된 공급가격이 아니라 이 사건 택지의 조성원가가 그대로 적용되어야

한다고 본 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같이 택지개발촉진법에 대한 법리를 오해하거나 판단을 누락하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

상고이유에서 지적하고 있는 판결은 이와 다른 사안에 대한 것으로서 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

2. 상고이유 제1점에 대하여

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 이유로 을 제17호증(DK 공공건설임대주택단지 건설원가 산정에 관한 검토보고서)을 근거로 하여 이 사건 임대아파트의 택지비 및 실제 건축비를 산정하였음을 알 수 있다.

이 부분 상고이유의 요지는, 원심이 원고들이 정보공개청구 절차를 통해 얻은 갑 제6호증(원가계산서)과 피고 스스로 관련사건에서 참고자료로 제출했던 갑 제13호증의 2(5년 공공임대주택 공급 당시 주택가격 및 건설원가 비교)를 근거로 주택비와 건축비를 산정하지 아니하고 피고가 의뢰한 회계법인의 검토보고서인 을 제17호증을 근거로 이를 산정한 것은 부당하다는 취지이나, 이는 원심의 전권에 속하는 증거의 취사선택 및 평가나 사실인정을 다투는 것에 불과할 뿐만 아니라, 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단에 필요한 심리를 다하지 아니하거나 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 있다고 보이지 않으므로, 이 부분 상고이유 주장도 받아들일 수 없다.

3. 상고이유 제4점에 대하여

민법 제748조 제2항은 악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다고 규정하고 있고, 민법 제749조 제2항은 선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다고 규정하고 있는데, 여기서 소를 제기한 때란 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 송달된 때를 말하고, 한편 수익자가 악의라는 점은 이를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

이러한 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원고들이 이 사건 소를 제기한 때부터 피고가 악의의 수익자로서 법정이자를 지급할 의무가 있다는 원심의 판단은 정당하고, 다만 원심이 피고에 대한 소장 부분 송달일이 아닌 소장 접수일부터 피고가 악의의 수익자가 된다고 본 것은 잘못이나, 원고들만이

상고한 이 사건에서 불이익변경금지의 원칙상 원심판결을 원고들에게 불이익하게 변경할 수는 없으므로, 원심판결을 그대로 유지하기로 한다.

4. 결론

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

재판장대법관고영한

주심대법관이인복

대법관김용덕

대법관김소영

별지