

대법원 2015. 8. 27 선고 2014다219170 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2015. 8. 27 선고 2014다219170 판결

서울고등법원 2014. 7. 2 선고 2014나2000343 판결

의정부지방법원 2013. 12. 4 선고 2013가합3528 판결

전문

원고(선정당사자), 상고인 겸 피상고인A

피고, 피상고인 겸 상고인 한국토지주택공사

판결 선고 2015. 8. 27.

원심판결 서울고등법원 2014. 7. 2. 선고 2014나2000343 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 각자 부담한다.

N

이유

1. 원고(선정당사자)의 상고이유에 대하여

원심은, 분양전환가격의 산정기초가 되는 택지비를 산정하면서 이 사건 아파트 전체의 택지비를 전체 분양면적 172,999.9258m² 중 각 평형별 전체 분양면적 합계가 차지하는 비율에 따라 나누어 각 평형별 택지비 합계액을 산출한 다음, 이에 대하여 70% 또는 90%의 할인율을 각기 적용하여 각 평형별 할인된 택지비 합계액을 계산하고, 이를 다시 각 평형별 세대수로 나누어 분양전환가격 산정의 기초가 되는 각 세대별 택지비를 산정하였다.

원심판결 이유를 관련 법령과 기록에 비추어 살펴보면 원심의 조치는 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 대법원판례위반 등의 위법이 없다.

2. 피고의 상고이유에 대하여

가. 상고이유 제1점, 제2점에 대하여

(1) 구 임대주택법 시행규칙(2011. 6. 9. 국토해양부령 제358호로 개정되기 전의 것) 제9조 제1항 [별표 1]은 "임대의무기간이 5년인 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액으로 하되, 임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(이하 '산정가격'이라 한다)에서 임대기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없다."고 규정하고[제1항 나목], "건설원가 = 최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비"라고 규정하며[제2항 가목], 최초 입주자모집 당시의 주택가격에 관하여 "건축비와 택지비를 기준으로 입주자 모집 승인권자가 산정한다."고 규정하고[제2항 가목 1)], "건축비의 상한가격은 국토해양부장관이 따로 고시하는 가격(이하 '표준건축비'라 한다)으로 한다."고 규정하고[제2항 라목 1)의 가) 전문] 있다.

이와 같은 규정들에 의하면, 표준건축비는 분양전환가격에 반영되는 건축비의 상한가격을 의미하는 것으로서 건축비와는 명확히 구별되고, 분양전환가격의 산정기초가 되는 건설원가는 표준건축비가 아닌 건축비를 기준으로 하고 있음이 분명하다. 따라서 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없는 한 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비를 의미하고, 표준건축비를 의미하는 것은 아니라고 해석함이 타당하다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결 등 참조).

(2) 원심은 이 사건 아파트 전체의 표준건축비가 115,342,412,000원으로서 실제 소요된 건축비

102,188,454,999원을 초과한다는 이유로 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비를 실제 소요된 건축비 102,188,454,999원으로 본 다음, 그 판시와 같은 이유를 들어 이와 같이 실제 소요된 건축비에 임대사업자의 이윤을 가산하여야 한다는 피고의 주장을 배척하였다.

(3) 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비의 의미에 관한 법리오해, 실제 건축비 구성항목 중 이윤에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

나. 상고이유 제3점에 대하여

피고는 이 사건 아파트에 대하여 실제 지출한 택지조성원가 대신 입주자 모집 및 최초 분양전환 당시 공고한 추정 택지조성원가를 분양전환가격의 산정기초가 되는 택지비로 삼아야 한다고 주장하나, 실제 지출한 택지조성원가가 추정 택지조성원가보다 커서 피고의 이와 같은 주장을 받아들이면 피고가 반환하여야 할 부당이득액이 많아짐으로써 피고에게 오히려 불리하게 되는 이 사건에서 피고의 이와 같은 주장은 적법한 상고이유에 해당하지 아니하므로 이를 받아들일 수 없다.

다. 상고이유 제4점에 대하여

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 분양전환가격 산정의 기초가 되는 택지비 산정에 있어 그 판시와 같은 이유를 들어 택지 조성을 위하여 실제 지출한 비용에 기간이자를 가산하여야 한다는 피고의 주장을 배척한 원심의 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 자체개발 택지에 대한 택지비 산정시의 기간이자 가산에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

라. 상고이유 제5점에 대하여

선정자들 가운데 97번 DD, 104번 DK, 111번 DR, 114번 DU, 300번 KX은 우선분양전환 대상자에 해당하지 아니하고 일반분양계약자에 불과하기 때문에 그들에 대하여 임대주택법 등이 정한 분양전환가격 산정기준을 적용할 수 없다는 상고이유의 주장은 상고심에 이르러 비로소 내세우는 것으로서 적법한 상고이유가 되지 못한다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 각자 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로

주문과 같이 판결한다.

재판장대법관조희대

주심대법관이상훈

대법관김창석

대법관박상옥

별지