

대법원 2015. 8. 27 선고 2014다66727 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2015. 8. 27 선고 2014다66727 판결

광주고등법원 2014. 8. 14 선고 2012나2670 판결

전주지방법원 군산지원 2012. 10. 25 선고 2012가합619 판결

전문

원고, 피상고인 별지 원고 명단 기재와 같다.

피고, 상고인 주식회사 제일건설

원심판결 광주고등법원 2014. 8. 14. 선고 (전주)2012나2670 판결

판결선고 2015. 8. 27.

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 상고이유보충서들의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 분양전환가격에 관한 임대주택법령의 규정이 무효라는 주장에 대하여

가. 임대주택법 제21조 제10항이 포괄위임입법금지원칙에 반한다는 주장에 대하여

구 임대주택법 (2012. 1. 26. 법률 제11242호로 개정되기 전의 것. 이하 같다)은 임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정하여 임대주택 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 하고 있다(제1조). 이러한 입법목적을 달성하기 위하여는 주택공급 상황, 주택가격 동향, 사회 전반의 경제사정, 임대주택의 공급주체, 임대기간 등 임대주택의 공급과 분양전환에 영향을 미치는 다양한 요소를 종합적으로 고려하여야 하고 그 과정에서 전문적·기술적 능력과 정책적 고려가 요구되므로, 국회가 임대주택의 공급과 분양전환에 관한 세부적 사항을 일일이 법률로 규정하기는 어렵고 법률에 비하여 탄력적인 행정입법에 위임할 필요가 인정된다.

또한 구 임대주택법 제21조 제10항은 '분양전환의 방법·절차 및 가격 등에 관하여 필요한 사항'이라고 하여 위임의 범위를 구체적으로 정하고 있을 뿐 아니라, 구 임대주택법의 입법목적과 관련 조항의 내용을 종합적으로 고려하면 임대주택의 원활한 공급을 위하여 임대사업자의 수익을 보장하면서도 법에서 규정한 임차인의 우선분양전환권이 침해되지 아니하는 합리적인 수준에서 분양전환가격이 결정될 수 있게 하는 내용이 하위법령에 규정될 것이라는 점을 예측할 수 있고, 실제로 구 임대주택법 시행령 및 시행규칙에서 일정 유형의 임대주택에 대하여 분양전환가격 산정기준을 규정한 취지는 원래 임대사업자와 임차인의 합의에 의하여 자율적으로 결정되어야 할 분양전환가격에 일정한 제한을 설정하여 임대사업자가 자의적으로 분양전환가격을 정하는 것을 방지하고 합리적인 분양전환가격에 임대주택의 분양이 이루어지도록 하기 위한 것임을 참작하여 보면, 위와 같은 위임규정이 포괄위임입법금지원칙에 반하는 위헌규정이라고 할수 없다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결, 대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다36261 판결 등 참조)

같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 포괄위임입법금지원칙에 관한

법리오해 등의 위법이 없다.

나. 구 임대주택법 제21조 제9항 단서, 구 임대주택법 시행령 (2013. 3. 23. 대통령령 제24443호로 개정되기 전의 것. 이하 같다) 제23조 제5항이 법관에 의한 재판을 받을 권리를 침해한다는 주장에 대하여

구 임대주택법 제21조 제9항 단서, 구 임대주택법 시행령 제23조 제5항 등 관련 규정은 분양전환가격 산정을 위한 감정평가에 관하여 '관계법령을 위반하여 감정평가가 이루어진 경우'나 '부당하게 평가되었다고 인정하는 경우' 1회에 한하여 재평가하게 할 수 있도록 정하고 있다.

원심은 위 각 규정이 분양전환가격 산정을 위한 감정평가에 관하여 사법심사의 가능성 자체를 배제하는 취지로 볼 수 없다고 보아 위 각 규정이 법관에 의하여 재판을 받을 권리를 침해한다고 볼 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 분양전환가격 산정을 위한 감정평가에 대한 사법심사 범위에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

다. 그 밖에 분양전환가격 산정에 관한 구 임대주택법 시행규칙 (2013. 3. 23. 국토교통부령 제1호로 개정되기 전의 것. 이하 같다) 제9조 제1항 [별표 1] 규정이 명확성의 원칙이나 과잉금지원칙에 반하여 무효라는 등의 주장에 대하여 원심은, 분양전환가격 산정 요소가 되는 건설원가, 건축비 등의 개념이 불명확하다고 볼 수 없고, 의무임대기간 5년인 임대주택과 10년인 임대주택의 분양전환가격 산정방식을 달리 정하였다고 하여 불합리한 차별이라고 볼 수 없으며, 자기자금이자 산정시 국민주택기금 융자금에 대한 이자를 제외하고, 건설원가와 감정평가금액에 각 감가상각비를 고려하여 평가하였다고 하더라도 과잉금지원칙에 반한다고 볼 수 없다고 판단하였다

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 임대주택법령 규정의 명확성 원칙 위반 등에 관한 법리오해의 위법이 없다.

2. 건축비 관련 주장에 대하여

가. 건축비'가 실제투입된 건축비가 아니라 표준건축비를 의미한다는 주장에 대하여 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(위에서 본 2009다97079 전원합의체 판결 참조). 같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 건축비 산정에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

나. 실제건축비에 일반관리비 및 정상 이윤이 포함되어야 한다는 주장에 대하여 (1) 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없는 한 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비(이하 '실제건축비'라 한다)를 의미함은 앞서 본 바와 같다. 여기서 '실제건축비'는 임대사업자가 임대주택을 건축하기 위하여 투입한 직·간접의 비용 전부를 의미한다고 보아야 하고, 특정 항목의 금전이 '실제건축비'에 해당하는지는 해당 금전의 성격, 일반적인 회계처리 기준 등을 종합적으로 고려하여 구체적·개별적으로 판단하여야 한다.

(2) 일반관리비가 포함되는지에 대하여

원심은 피고가 임대 이후 임차인들로부터 받은 관리비에 일반관리비가 포함되었고, 피고가 그 외에 별도로 이 사건 아파트의 내구성 향상 등을 위하여 별도로 일반관리비를 지출하였다고 볼 수 없다는 어유로, 일반관리비가 분양전환가격의 기초가 되는 실제건축비에 포함되지 아니한다고 판단하였다. 그러나 일반관리비는 기업의 유지를 위한 관리활동부문에서 발생하는 제비용으로서 제조원가에 속하지 아니하는 모든 영업비용 중 판매비 등을 제외한 인건비, 여비, 교통·통신비, 수도광열비, 세금과 공과금, 지급임차료, 감가상각비, 운반비, 차량비, 경산시 험연구개발비, 보험료 등을 의미하고, 이러한 일반관리비는 임대주택 건설을 위하여 투입한 직·간접의 비용에 포함된다고 보아야 한다. 또한 이러한 일반관리비가 원심이 실제건축비로 산정한 재료비, 노무비, 외주비, 경비

등과 중복된다고 볼 수도 없다. 그룹에도 원심은 일반관리비의 의미를 '임대 개시 이후 이 사건 아파트의 내구성 향상 등을 위하여 지출한 비용'으로 잘못 해석한 나머지 일반관리비가 건축비에 포함되지 아니한다고 판단하였으니, 원심의 판단에는 분양전환가격 산정의 기초가 되는 실제건축비의 해석·적용에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다.

(3) 정상 이윤이 실제건축비에 포함되는지에 대하여

앞서 본 법리에 비추어, ① 분양전환가격 산정의 기초가 되는 '건축비'의 의미를 실제로 투입한 건축비로 해석하는 이상, 정상 이윤이 당해 임대주택의 건설에 실제로 투입한 비용으로 보기 어려운 점, ② 구 임대주택법 제3조, 구 주택법 (2012. 1. 26. 법률 제11243호로 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 아니한다고 보아야 하므로, 분양가 상한제적용주택의 분양가격 공시항목에 이윤이 포함되었다 하여 임대주택의 실제건축비에도 이윤이 포함되어야 한다고 볼 수 없는 점 등을 고려하면, 정상 이윤이 실제건축비에 포함된다고 볼 수 없다. 같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 분양전환가격산정의 기초가 되는 실제건축비의 해석·적용에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

다. 그 밖에 국민주택기금 융자금 이자, 임대개시 이후 하자보수비가 실제건축비에 포함되는지에 대하여

원심은 ① 임대주택법 등 관련 법령은 건설원가를 '최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금 이자 - 감가상각비'로 산정하도록 하고, 그 중 '자기자금 이자'를 산정함에 있어 국민주택기금 융자금의 이자 상당액은 제외하도록 규정하고 있고, ② 임대개시 이후 하자보수비 등에 관하여는 실제건축비에 포함된다고 볼 근거가 없다는 등의 이유를 들어, 이들 항목들이 실제건축비에 포함되지 아니한다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 분양전환가격 산정의 기초가 되는 실제건축비의 해석·적용에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

라. 재료비에 대한 부가가치세가 실제건축비에 포함되는지에 대하여 (1) 원심은, 이 사건 아파트는 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호, 같은 법 시행령 제106조 제4항에 의하여 그 건설용역에 대하여 부가가치세가 면제되는 사업에 해당하고, 피고가 제출한 자료만으로는 피고가 실제로 공사재료비에 대한 부가가치세를 납부하였다고 볼 수 없다는 이유를 들어, 재료비에 대한 부가가치세 2,407,448,520원을 실제건축비에 산입하지 아니하였다.

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

구 조세특례제한법 (2011. 12. 31. 법률 제11133호로 개정되기 전의 것) 제106조 제1항 제4호는 '대통령령으로 정하는 국민주택 및 그 주택의 건설용역'의 공급에 대하여 부가가치세를 면제하도록 규정하고, 조세특례제한법 시행령 제106조 제4항은 부가가치세 면제대상 재화 또는 용역으로, 주택법상 국민주택 규모 이하 주택의 공급(제1호), 제1호의 규정에 의한 주택의 건설용역으로서 건설산업기본법 등에 의하여 등록을 한 자가 공급하는 것(제2호), 제1호의 규정에 의한 주택의 설계용역으로서 건축사법 등에 따라 등록 또는 신고를 한 자가 공급하는 것(제3호)을 들고 있다.

이와 같은 부가가치세 면제대상에 관한 법령의 규정 내용과 형식, 체계와 아울러, ① 이 사건 아파트가 구 조세특례제한법령이 정한 부가가치세 면제대상인 '주택'에 해당하지만, 이 사건 아파트 건설을 위한 재료의 공급은 부가가치세 면제대상인 '주택의 공급' 또는 '주택의 건설용역이나 설계용역'과는 구별되는 점, ② 이 사건 아파트 공급에 대하여 앞서 본 조세특례제한법령에 따라 부가가치세가 면제되더라도, 이 사건 아파트 공급을 위한 재료 공급 거래에 대하여도 당연히 부가가치세가 면제된다고 볼 수는 없는 점, ③ 임대사업자는 재료 공급자에게 부가가치세를 포함한 금액을 지급한 경우에도 이 사건 아파트 공급에 대한 부가가치세가 면제되어 매입세액 공제를 받을 수 없게 되므로, 재료비에 대한 부가가치세가 실제투입한 건축비에 포함되지 아니한다고 보게 되면 임대사업자로서는

재료 공급자에게 지급한 부가가치세 상당액의 손해를 볼 수밖에 없는 점 등을 고려하면, 특별한 사정이 없는 한 임대사업자가 임대주택 건설을 위한 재료를 공급받으면서 공급자에게 재료의 공급가액에 부가가치세를 포함하여 지급한 경우에는 그 부가가치세 상당액도 실제투입된 건축비에 포함된다고 볼 수 있다.

그럼에도 원심은 이 사건 재료 공급이 부가가치세 면제대상 거래에 해당한다는 잘못된 전제아래 이와 달리 판단하였으니, 이러한 원심 판단에는 분양전환가격 산정의 기초가 되는 실제건축비의 해석·적용에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다.

마. 법리오해로 인하여 판결에 영향을 미쳤는지에 관하여

이처럼 원심이 일반관리비와 재료비에 대한 부가가치세 항목이 실제건축비에 포함되지 아니한다고 판단한 것은 잘못이다.

그러나 기록에 의하면, 원고들은 피고에게 분양전환계약에서 정한 분양전환대금과 정당한 분양전환가격의 차액 중 일부로서 각기 500,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급만을 구하고 있고, 일반관리비와 재료비에 대한 부가가치세가 포함되지 아니한 실제건축비를 전제로 하여 원심이 산정한 분양전환대금과 정당한 분양전환가격의 차액이 평형에 따라 4,579,752원에서 8,526,717원에 달하므로, 설령 피고가 주장하는 일반관리비 2,559,818,263원 전액과 피고가 재료비에 대한 부가가치세 상당액으로 공급자에게 지급하였다고 주장하는 2,407,448,520원이 실제건축비에 추가되더라도 전체 건축비 중 위 각 금액이 차지하는 비중 등에 비추어 정당한 분양전환가격에 미치는 영향은 크지 아니할 것으로 보이고, 그 결과 원고들이 부당이득으로 구하는 분양전환대금과 정당한 분양전환가격의 차액이 원고들이 각기 구하는 500,000원을 초과할 것임이 계산상 명백하다고 보인다. 따라서 앞서 본 바와 같은 원심의 법리오해에도 불구하고 이러한 법리오해로 인하여 판결에 영향을 미쳤다고 볼 수 없으므로, 결국 이 부분 상고이유의 주장들도 모두 받아들일 수 없다.

3. 결론

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

재판장 대법관 조희대 주심 대법관 이상훈 대법관 김창석 대법관 박상옥
별지